

Einmaliges Juwel - Großer Baugrund mit Gründerzeithaus und viel Potential



3 Garagen

Objektnummer: 19146

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidling
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	144,84 m ²
Nutzfläche:	239,64 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	1.390.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Claudia Engelhardt

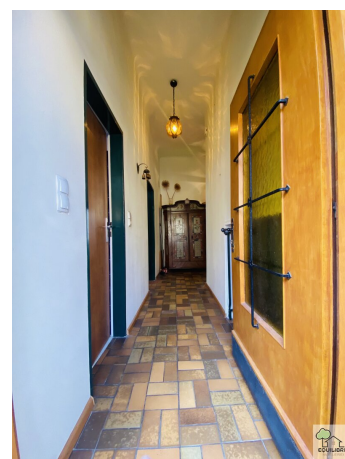
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

T +43 664 2019999

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







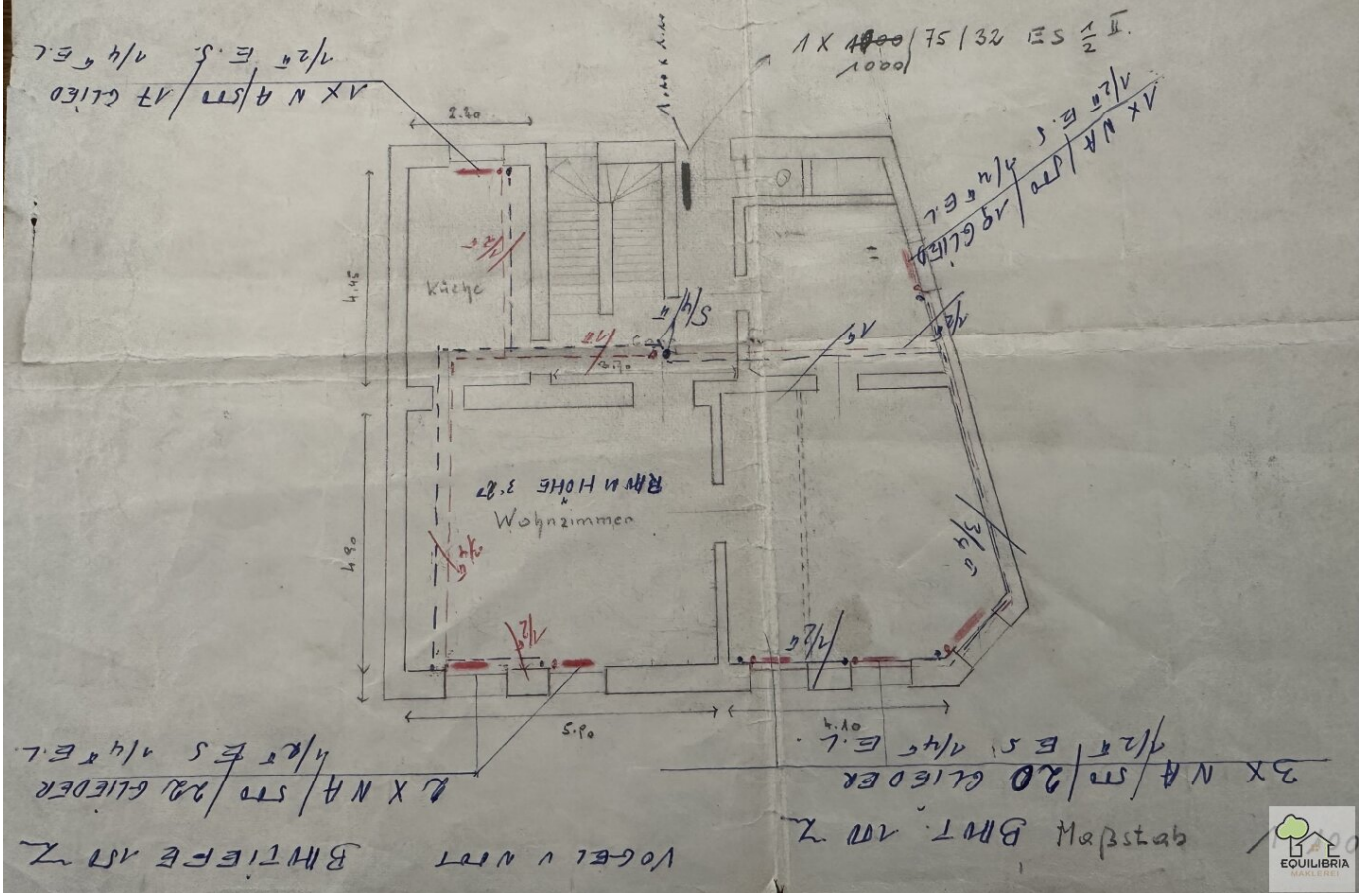




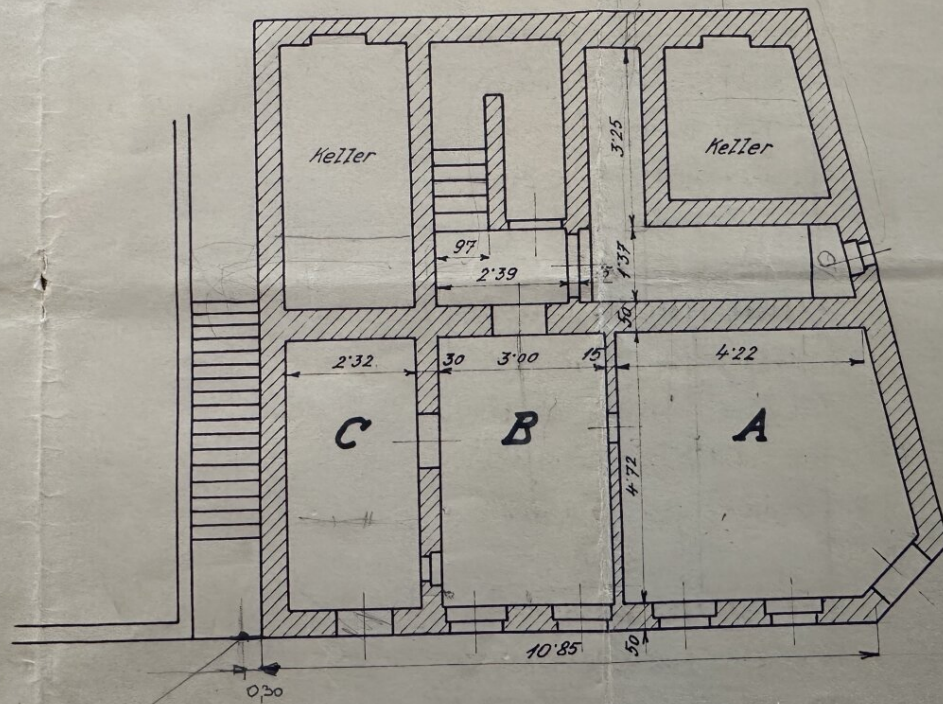




Wohnhaus Lenangasse 2 Weidling

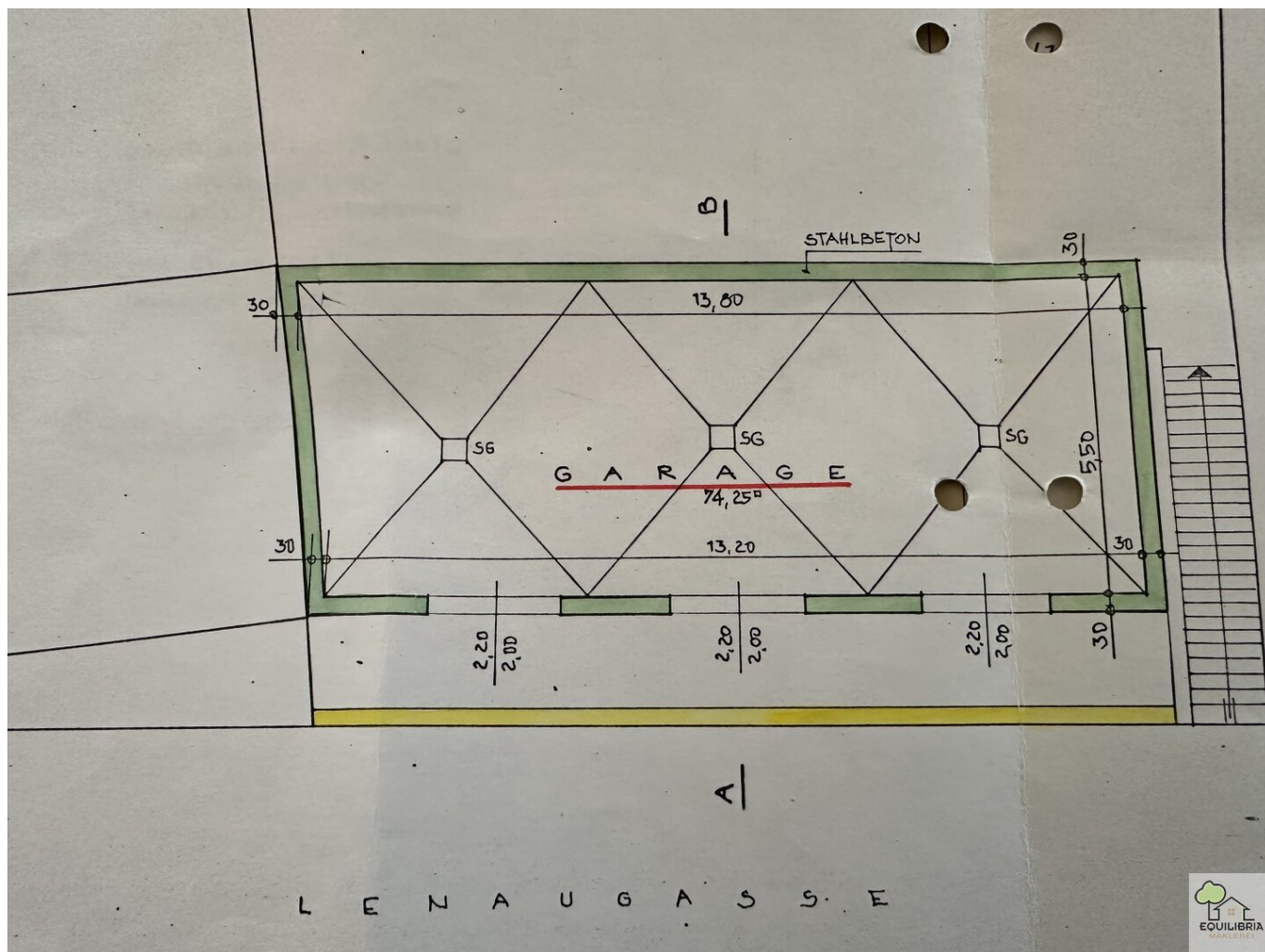


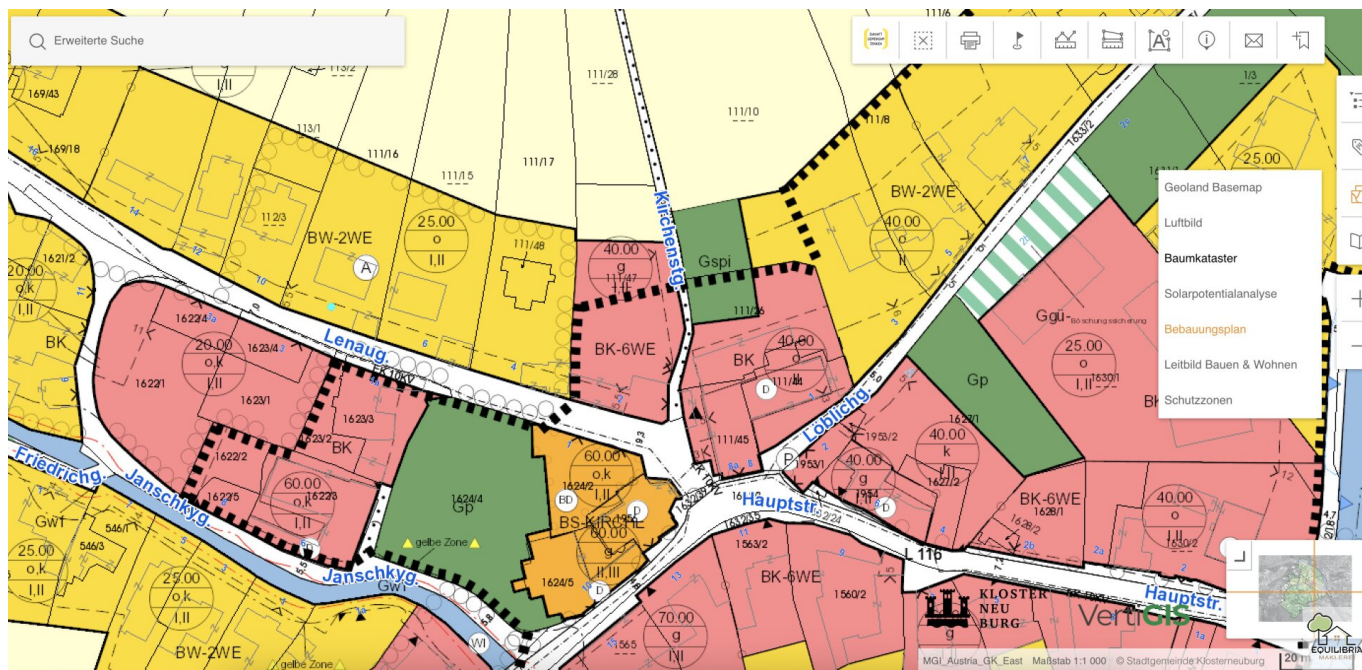
P.D.Z. 14515/37 Bestandsplan Haus Weidling Lenuogasse 2.
P.A. Weidling.



Tiefe 1m

Maßst. : 1:100.





Objektbeschreibung

Im Zentrum Weidlings mit Blick auf den Kirchturm kommt hier eine einmalige Gelegenheit zum Verkauf. Die Eckdaten sind beeindruckend:

- Grundstück mit 1.630 m² Fläche, davon 1.290 m² Bauland
- Ortskern, 40 % Verbaubarkeit mit bis zu 6 Wohneinheiten
- perfekte Südlage
- an der weitesten Stelle hat das Grundstück eine Breite von knapp 30 Metern, eine Seltenheit in Klosterneuburg
- an der Straßenfront gibt es ein 1-stöckiges Gründerzeithaus sowie 3 großzügige Garagen

Diese Liegenschaft bietet Ihnen enormes Potential in einer gut aufgeschlossenen Zentrums Lage in Weidling. Man kann das Bestandsgebäude (145 m² Wohnnutzfläche, 245 m² Nutzfläche insgesamt, im Erdgeschoß war einst die Postfiliale Weidlings) sanieren oder noch deutlich erweitern. Von der Widmung her hätte dieses Grundstück grundsätzlich Bausträgereignung, aber hier kann man sich auch als Privater sämtliche Nutzungsmöglichkeiten realisieren.

Der Blick vom mittleren und oberen Teil des Grundstücks wird Sie faszinieren. Der Kirchturm und das ganze Zentrum Weidlings und der dahinter liegende Wienerwald breiten sich vor Ihnen aus.

Anders als in entlegeneren Teilen Klosterneuburgs kann man hier das Grün mit einer guten öffentlichen Verkehrsanbindung sowie einer funktionierenden Infrastruktur (Schule/Kindergarten quasi vor der Tür) genießen. Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte, das Equilibria-Team und Frau Engelhardt stehen Ihnen unter claudia.engelhardt@equilibria.at oder 0664-201 9999 gerne für eine Terminvereinbarung zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap