

**Wo der Wein wächst und Wohnträume beginnen – ca. 834  
m<sup>2</sup> Baugrund in Großjedlersdorf!**



**Objektnummer: 5372/290**

**Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Justin Cruz**

CRUZ Immobilien GmbH  
Reisnerstraße 14  
1030 Wien

H +43 660 809 70 44

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





## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht dieses naturnahe, ca. 834 m<sup>2</sup> große Baugrundstück in Großjedlersdorf im 21. Bezirk im Norden Wiens – umgeben von traditionellen Heurigenlokalen und mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt.**

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist voll erschlossen. An der Straßenseite befindet sich ein Altbestand (Einfamilienhaus), der etwa 75 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche einnimmt. Das Bestandshaus stammt aus dem Jahr 1931, ist nicht erhaltungswürdig und zum Abriss vorgesehen, um Platz für neue Wohnräume zu schaffen.

Das Grundstück liegt zwischen zwei Straßen und bietet dadurch eine attraktive Zugangssituation. Es ist vorne ca. 22 m und hinten ca. 16 m breit, bei einer Länge von ca. 46 m – optimale Voraussetzungen für eine vielseitige Bebauung.

Für den täglichen Bedarf stehen Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Supermärkte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

### **Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr:**

Die Straßenbahnlinie 31 befindet sich direkt ums Eck und bietet eine direkte Verbindung nach Floridsdorf sowie weiter bis in die Innenstadt zum Schottenring (Fahrzeit ca. 35 Minuten). Auch der Bahnhof Floridsdorf ist schnell erreichbar und bietet Anschluss in sämtliche Richtungen.

Für Autofahrer ist die Donauuferautobahn (A22) über die Auffahrt beim Trillerpark in wenigen Minuten erreichbar – so gelangen Sie rasch ins Wiener Stadtzentrum oder weiter Richtung Norden.

### **Widmung:**

- Vorne: W I ( Bauklasse 1) , 7,5 m, ogk
- Hinten: GB I, 7,5 m, geschlossen (40%) BB

### **Lage:**

Der Baugrund befindet sich im Herzen von Großjedlersdorf, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil im 21. Bezirk von Wien, direkt angrenzend an Stammersdorf. Die Umgebung überzeugt durch ihren dörflichen Charakter, gepflegte Wohnhäuser, traditionelle

Heurigenlokale und eine gleichzeitig ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Supermärkte und Nahversorger sind in weniger als 10 Gehminuten erreichbar. Die nahegelegene Straßenbahnlinie 31 bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt und bringt Sie in rund 35 Minuten bequem zum Schottenring.

### **Verkehrsanbindung:**

- Autobuslinien 30A, 32A: ca. 130 m / 1 Gehminute
- Straßenbahnlinien 30, 31: ca. 450 m / 6 Gehminuten
- S-Bahn-Station „Jedlersdorf“: ca. 1,8 km
- Autobahnauffahrt A22: ca. 1,6 km

### **Infrastruktur:**

- Eurospar: ca. 600 m
- Hofer: ca. 700 m
- Apotheke: ca. 700 m
- Weingut & Heuriger Richard Lentner: ca. 140 m
- BP-Tankstelle: ca. 550 m
- McDonald's Brünner Straße: ca. 650 m
- Klinik Floridsdorf: ca. 2 km

- SCN – Shopping Center Nord: ca. 2,7 km

**Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, stellen wir Ihnen genauere Informationen zur Liegenschaft zur Verfügung.**

Da es sich um einen Verkauf eines Grundstücks mit Altbestand zum Abriss handelt, ist kein Energieausweis erforderlich und liegt daher nicht vor.

**Maklerprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Justin Cruz, telefonisch unter [+43 660 809 70 44](tel:+436608097044) oder per E-Mail an [justin@cruz-immobilien.at](mailto:justin@cruz-immobilien.at).

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap