

**Ihr Traumgrundstück mit Baurecht in der Donaustadt –
Wohnen im Grünen mit perfekter Anbindung!**



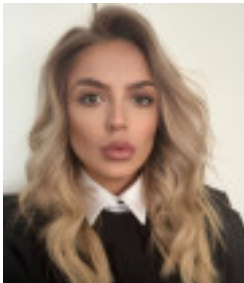
Objektnummer: 6018

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	128.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361 40140
H +43 650 5870011

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









ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND

Ländliche Gebiete

L

Erholungsgebiete

Parkanlagen

Kleingartengebiete

Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen

Sport- und Spielplätze

Freibäder

Grundflächen für Badehütten

sonstige für die Volksgesundheit und

Erholung der Bevölkerung notwendige

Grundflächen, z.B.

EpK

EKl

EKlw

Esp

Ebd

Ebh

ELagerwiese

Schutzgebiete

Wald- und Wiesengürtel

landwirtschaftliche Nutzung

Parkschutzgebiete

Friedhöfe

Sondernutzungsgebiete

SwW

SwWl

SpK

F

SN

VERKEHRSBÄNDER

VB

BAULAND

Wohngebiete

Wohngebiet-Geschäftsviertel

Wohngebiet-geförderter Wohnbau

Gartensiedlungsgebiete

Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage

Gemischte Baugebiete

Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel

Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau

Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet

Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen

Industriegebiete

mit bestimmter Verwendungs- oder

Nutzungsart (Beschränkung)

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

W

WGV

WGF

GS

GS GM

GB

GB GV

GB GF

GB BG

GB F

IG

IGBS

IGSI

SONDERGEBIETE

SO

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.

SO Kläranlage

Lagerplätze und Ländeflächen,
mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)

SO LL

SO LL/BS

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

SO SI

Sonstige Grundflächen für die Errichtung
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung
fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.

SO Markt

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE
BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes

Grenze des Bausperregebietes

Genehmigte und bleibende

Bestimmungen (schwarz)

Aufzulassende bzw. aufgelassene

Bestimmungen

Beantragte bzw. neu genehmigte

Bestimmungen

Städtebauliche

Städtebauliche

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

W II o

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN

Baulinien

Straßenfluchtlinien

Verkehrsfluchtlinien

Grenzfluchtlinien

Baufuchtlinien

Grenzlinien

Genehmigte HÖHENLAGE

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene

in einer anderen Ebene

20.4

20.4

Genehmigte QUERSCHNITTE

von Verkehrsflächen mit

Schnittbezeichnungen

S1

S2

Fußweg

Fw

BAUKLASSEN (§75)

Grenzmaße der Bauklasse VI

z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m

I bis VI

32-38m

BAUWEISEN (§76)

offene Bauweise

gekuppelte Bauweise

offene oder gekuppelte Bauweise

Gruppenbauweise

geschlossene Bauweise

o

gk

ogk

gr

g

STRUKTUREN (§77)

Strukturgebiet

Struktureinheit

StrG

StrE

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden

Zeichen besonders gekennzeichnet sind

BB

Schutzzonen

Wohnzonen

Einkaufszentren

Beschränkung der bebaubaren Fläche

z.B. auf 100m² oder auf

20% der Bauplatzfläche oder auf

20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes

100m²

20%

[20%]

Laubengänge

Lg

Durchfahrten

Df

öffentliche

oDf

Arkaden

Ak

Durchgänge

Dg

öffentliche

oDg

öffentliche Aufschließungsleitungen

(Einbauten - Trasse)

Ebt

8,00

Beschränkung der Gebäudehöhen

z.B. auf 14m oder auf

67,5m über Wiener Null

14m

+67,5m

Grundflächen für öffentliche Zwecke

gärtnerische Ausgestaltung

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen

ÖZ

G

P

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung
und Erhaltung von Straßen

§ 53

NOVELL
REAL

Flächenwidmung

Generalisierte Flächenwidmung

- Wohngebiet
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau
- Wohngebiet - Geschäftsviertel
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet
- Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau
- Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
- Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Industriegebiet
- Gartensiedlungsgebiet
- Ländliches Gebiet
- Schutzgebiet
- Erholungsgebiet
- Friedhof
- Sondergebiet
- Verkehrsband
- Plandokumente
- Bausperre § 8 (1)
- Bausperre § 8 (2)
- Bausperre § 8 (6)

Verfahren ab öffentlicher Auflage

- Öffentliche Auflage
- Nach öffentlicher Auflage

Zonen

- Schutzzone
- Wohnzone
- KG-Grenzen
- Grundstückskataster

Weitkulturerbe

- Weltkulturerbe-Kernzone
- Pufferzone

Projekte

- Projekte Stadtentwicklung

Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn Linie U1
- U-Bahn Linie U2
- U-Bahn Linie U3
- U-Bahn Linie U4
- U-Bahn Linie U6
- S-Bahn
- Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Autobus
- Regionalbus
- Radwegenetz

Bildung

- Städtische Bücherei
- Kindergarten öffentlich
- Kindergarten privat
- Musik- und Singschule
- Universität
- Volkschule
- Volkschule
- Neue Mittelschule
- Polytechnische Schule
- AHS
- Zentrum f. Inklusiv-u. Sonderpädagogik
- Berufsschule
- Berufsbildende mittlere u. höhere Schule

Kultur & Freizeit

Geöffnete Straßen

- Temporäre Begegnungszonen
- Gehen auf der Fahrbahn erlaubt

- Wohnstraße

- Sehenswürdigkeit
- Museum

- Schwimmbad
- Parkanlage
- Spielplatz
- Waldspielplatz
- Hundezone
- Hundeverbotszone
- Parklets

Naturschutz

Europaschutzgebiet (Natura 2000)

- Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzrichtl.
- Nationalpark
- Nationalpark - Donauauen Wiener Teil
- Naturzonen
- Naturzonen mit Managementmaßnahmen
- Außenzonen - Sonderbereich Ackerflächen
- Außenz. - Sonderbereich Grundwasserwerk
- Außenz. - Sonderbereich Schifffahrtsrinne
- Außenzonen - Verwaltungszonen (I-V)

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützte Landschaftsteile
- geschütztes Biotop
- ökolog. Entwicklungsfläche

Naturdenkmal

- punktförmig / flächig

Biosphärenpark

- Kernzone
- Pflegezone
- Entwicklungszone
- Ramsar - Gebiet

Energie

- Energetische Vorzeigeprojekte

Energieerzeugungsanlagen

- geförderte Photovoltaikanlagen
- geförderte Photovoltaikanlagen mit Speicher
- geförderte Solarthermieanlagen
- geförderte Wärmepumpen

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Zeichenerklärung

Sonstige Energieerzeugungsanlagen

- Wasserkraftwerk
- Windkraftwerk
- Biogenes Kraftwerk
- Fossiles Kraftwerk
- Bürgerinnensolarkraftwerk
- Müllverbrennungsanlage

Energiepotentiale

Windpotenzialkataster

Zonierung nach Eignung

- hohes Windenergiepot. (> 4m/s)
- mittleres Windenergiepot. (> 2,5-4m/s)
- geringes Windenergiepot. (< 2,5m/s)

Leistungsdichte

- hohe Leistungsdichte
- geringe Leistungsdichte

- Schutzbereiche Bau
- Schutzgebiete Natur
- Naturdenkmal

Erdwärmepotenzialkataster

Thermische Grundwassernutzung

- Leistungsklasse < 1 kW
- Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
- Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
- Leistungsklasse > 20 kW
- Wasserschutzgebiet
- Genehmigungslinie

- Bohrprofil - Wärmeleitfähigkeit bis 30m, 100m, 200m Tiefe
- geringe Wärmeleitfähigkeit
- gute Wärmeleitfähigkeit

Abwasserwärmepotential

Trockenwetterdurchfluss

- 15 - 30 l/s
- 31 - 50 l/s
- 51 - 100 l/s
- 101 - 200 l/s
- > 200 l/s

- 100m Puffer
- 200m Puffer

Solarpotentialkataster

Eignung der Dachfläche

- Solardach-Eignung sehr gut
- Solardach-Eignung gut
- Gebäude-Dachfläche

Aggregiertes Abwärmepotential

- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotential
- niedriges Abwärmepotential
- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)



Legende: B Vermessungsnagel/Bolzen
ER Eisenrohr
HS Gebäudeeck
HS Mauer- bzw. Zaunaußereck
ZS Zauneck/Zaunsteher
KR Kreuz od. Lochmarke im Mauerwerk

Koordinatensystem : Gauß-Krüger M34°

Höhenystem : Wiener Null (156.680 m über Adria)

Verwendete Höhenfestpunkte :

Name	Art	Höhe	Adresse
KEU	K	6.255 m	1220 Wien, Schaffnerhofstraße 203
CRZ	N	-0.605 m	1220 Wien, Schaffnerhofstraße 175

Eingetragene Einbauten :

sichtbare

Die Bäume wurden nach dem Wiener Baumschutzgesetz eingetragen.

Lage- und Höhenplan 1:200



ZIVILGEOMETER
DIPL. ZLATKO TOKIC
Staatl. befugter und beeideter Ziviltechniker
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

1100 Wien * Wienerberg City
Maria-Kuhn-Gasse 6/1/BS
Tel.: 01 - 603 31 67
office@zi-vermessung.at
www.zi-vermessung.at

GZ: 2457

Kat. Gem. : 01654 Erlang

Ger. Bez. : Donaustadt

Plandatum: 21.03.2024



ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND

Ländliche Gebiete

L

Erholungsgebiete

Parkanlagen

Kleingartengebiete

Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen

Sport- und Spielplätze

Freibäder

Grundflächen für Badehütten

sonstige für die Volksgesundheit und

Erholung der Bevölkerung notwendige

Grundflächen, z.B.

EpK

EKl

EKlw

Esp

Ebd

Ebh

ELagerwiese

Schutzgebiete

Wald- und Wiesengürtel

landwirtschaftliche Nutzung

Parkschutzgebiete

Friedhöfe

Sondernutzungsgebiete

SwW

SwWl

SpK

F

SN

VERKEHRSBÄNDER

VB

BAULAND

Wohngebiete

Wohngebiet-Geschäftsviertel

Wohngebiet-geförderter Wohnbau

Gartensiedlungsgebiete

Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage

Gemischte Baugebiete

Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel

Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau

Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet

Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen

Industriegebiete

mit bestimmter Verwendungs- oder

Nutzungsart (Beschränkung)

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

W

WGV

WGF

GS

GS GM

GB

GB GV

GB GF

GB BG

GB F

IG

IGBS

IGSI

SONDERGEBIETE

SO

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.

SO Kläranlage

Lagerplätze und Ländeflächen,
mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)

SO LL

SO LL/BS

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

SO SI

Sonstige Grundflächen für die Errichtung
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung
fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.

SO Markt

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE
BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes

Grenze des Bausperregebietes

Genehmigte und bleibende

Bestimmungen (schwarz)

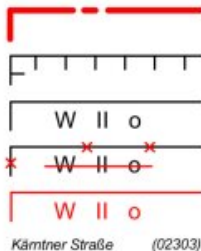
Aufzulassende bzw. aufgelassene

Bestimmungen

Beantragte bzw. neu genehmigte

Bestimmungen

Städtebauamt



BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN

Baulinien

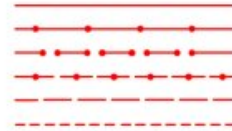
Straßenfluchtlinien

Verkehrsfluchtlinien

Grenzfluchtlinien

Baufuchtlinien

Grenzlinien



Genehmigte HÖHENLAGE

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene
in einer anderen Ebene

20.4

30.4

Genehmigte QUERSCHNITTE

von Verkehrsflächen mit
Schnittbezeichnungen

S1

S2

Fußweg

Fw

BAUKLASSEN (§75)

Grenzmaße der Bauklasse VI

z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m

I bis VI

32-38m

BAUWEISEN (§76)

offene Bauweise

gekuppelte Bauweise

offene oder gekuppelte Bauweise

Gruppenbauweise

geschlossene Bauweise

o

gk

ogk

gr

g

STRUKTUREN (§77)

Strukturgebiet

Struktureinheit

StrG

StrE

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden
Zeichen besonders gekennzeichnet sind

BB

Schutzzonen

Wohnzonen

Einkaufszentren

Beschränkung der bebaubaren Fläche

z.B. auf 100m² oder auf

20% der Bauplatzfläche oder auf

20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes

100m²

20%

[20%]

Laubengänge

Lg

Durchfahrten

Df

öffentliche

Arkaden

Ak

Durchgänge

Dg

öffentliche

öffentliche Aufschließungsleitungen

(Einbauten - Trasse)

Ebt

8,00

Beschränkung der Gebäudehöhen

z.B. auf 14m oder auf

67,5m über Wiener Null

14m

+67,5m

Grundflächen für öffentliche Zwecke

gärtnerische Ausgestaltung

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen

ÖZ

G

P

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung
und Erhaltung von Straßen

§ 53

NOVELL
REAL

Flächenwidmung

Generalisierte Flächenwidmung

- Wohngebiet
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau
- Wohngebiet - Geschäftsviertel
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet
- Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau
- Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
- Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Industriegebiet
- Gartensiedlungsgebiet
- Ländliches Gebiet
- Schutzgebiet
- Erholungsgebiet
- Friedhof
- Sondergebiet
- Verkehrsband
- Plandokumente
- Bausperre § 8 (1)
- Bausperre § 8 (2)
- Bausperre § 8 (6)

Verfahren ab öffentlicher Auflage

- Öffentliche Auflage
- Nach öffentlicher Auflage

Zonen

- Schutzzone
- Wohnzone
- KG-Grenzen
- Grundstückskataster

Weitkulturerbe

- Weltkulturerbe-Kernzone
- Pufferzone

Projekte

- Projekte Stadtentwicklung

Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn Linie U1
- U-Bahn Linie U2
- U-Bahn Linie U3
- U-Bahn Linie U4
- U-Bahn Linie U6
- S-Bahn
- Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Autobus
- Regionalbus
- Radwegenetz

Bildung

- Städtische Bücherei
- Kindergarten öffentlich
- Kindergarten privat
- Musik- und Singschule
- Universität
- Volkschule
- Volkschule
- Neue Mittelschule
- Polytechnische Schule
- AHS
- Zentrum f. Inklusiv-u. Sonderpädagogik
- Berufsschule
- Berufsbildende mittlere u. höhere Schule

Kultur & Freizeit

Geöffnete Straßen

- Temporäre Begegnungszonen
- Gehen auf der Fahrbahn erlaubt

- Wohnstraße

- Sehenswürdigkeit
- Museum

- Schwimmbad
- Parkanlage
- Spielplatz
- Waldspielplatz
- Hundezone
- Hundeverbotszone
- Parklets

Naturschutz

Europaschutzgebiet (Natura 2000)

- Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzrichtl.
- Nationalpark
- Nationalpark - Donauauen Wiener Teil
- Naturzonen
- Naturzonen mit Managementmaßnahmen
- Außenzonen - Sonderbereich Ackerflächen
- Außenz. - Sonderbereich Grundwasserwerk
- Außenz. - Sonderbereich Schifffahrtsrinne
- Außenzonen - Verwaltungszonen (I-V)

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützte Landschaftsteile
- geschütztes Biotop
- ökolog. Entwicklungsfläche

Naturdenkmal

- punktförmig / flächig

Biosphärenpark

- Kernzone
- Pflegezone
- Entwicklungszone
- Ramsar - Gebiet

Energie

- Energetische Vorzeigeprojekte

Energieerzeugungsanlagen

- geförderte Photovoltaikanlagen
- geförderte Photovoltaikanlagen mit Speicher
- geförderte Solarthermieanlagen
- geförderte Wärmepumpen

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Zeichenerklärung

Sonstige Energieerzeugungsanlagen

- Wasserkraftwerk
- Windkraftwerk
- Biogenes Kraftwerk
- Fossiles Kraftwerk
- Bürgerinnensolarkraftwerk
- Müllverbrennungsanlage

Energiepotentiale

Windpotenzialkataster

Zonierung nach Eignung

- hohes Windenergiepot. (> 4m/s)
- mittleres Windenergiepot. (> 2,5-4m/s)
- geringes Windenergiepot. (< 2,5m/s)

Leistungsdichte

- hohe Leistungsdichte
- geringe Leistungsdichte

- Schutzbereiche Bau
- Schutzgebiete Natur
- Naturdenkmal

Erdwärmepotenzialkataster

Thermische Grundwassernutzung

- Leistungsklasse < 1 kW
- Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
- Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
- Leistungsklasse > 20 kW
- Wasserschutzgebiet
- Genehmigungslinie

- Bohrprofil - Wärmeleitfähigkeit bis 30m, 100m, 200m Tiefe
- geringe Wärmeleitfähigkeit
- gute Wärmeleitfähigkeit

Abwasserwärmepotential

Trockenwetterdurchfluss

- 15 - 30 l/s
- 31 - 50 l/s
- 51 - 100 l/s
- 101 - 200 l/s
- > 200 l/s

- 100m Puffer
- 200m Puffer

Solarpotentialkataster

Eignung der Dachfläche

- Solardach-Eignung sehr gut
- Solardach-Eignung gut
- Gebäude-Dachfläche

Aggregiertes Abwärmepotential

- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotential
- niedriges Abwärmepotential
- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)

Objektbeschreibung

Erwerben Sie das Baurecht für Ihr Grundstück und verwirklichen Sie Ihr Traumhaus ganz nach Ihren Wünschen selbst!

Willkommen in der Zukunft Ihres Wohntraums! Dieses großzügige **500 m² große Grundstück** mit Baurecht in der bezaubernden Donaustadt vereint idyllische Natur mit urbanem Komfort – eine **einmalige Gelegenheit für Familien**, die nach einem harmonischen Lebensraum suchen.

Natur pur direkt vor Ihrer Haustür – Genießen Sie die Ruhe und Weite eines grünen Gebiets, perfekt zum Spielen, Entspannen und Durchatmen.

Top-Anbindung – Ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen Auto: Sie erreichen die Innenstadt in kürzester Zeit.

Familienfreundliche Umgebung – Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Flexibilität durch Baurecht – Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in einem maßgeschneiderten Zuhause, das genau Ihren Bedürfnissen entspricht.

Erleben Sie die perfekte Balance aus Natur und Stadtleben – **dieses Grundstück wartet darauf, mit Leben gefüllt zu werden!** Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und gestalten Sie Ihre Zukunft in einer der lebenswertesten Gegenden Wiens

Besondere Bestimmungen:

- 150 m² bebaute Fläche
- Bauklasse I
- Maximale Höhe 6,5 Meter
- Maximale Wohnnutzfläche 300m²

Die Vorzüge des Baurecht-Erwerbs:

Verkauf Baurecht 128.000.-

- 100 Jahre Laufzeit mit Kaufrecht nach Ablauf = Werthaltiges Baurecht für optimalen Wiederverkauf
- Kaufoption nach 10 Jahren (muss nach mit Anlegerverkauf abgestimmt werden)
- Baurechtszins monatlich 1.164.-
- Planung inklusive
- Baugenehmigung
- Unterstützung für den Hausbau inklusive
- ELK-Kooperationspartner
- Finanzierungsvorschlag & Service inklusive
- Finanzierungen mit Anrechnung der Eigenleistungen beim Hausbau möglich
- Bauherrenhilfe auf Wunsch mit Lagerhaus

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum: Baurecht erwerben und Ihr Haus nach eigenen Ideen gestalten!

Wichtiger Hinweis:

Sie haben auch die Möglichkeit, das Grundstück zu erwerben – wir begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrer Traumimmobilie, von der Planung bis zur Baugenehmigung und darüber hinaus.

Lage:

Willkommen in der Donaustadt, wo dörflicher Charakter, Natur und urbane Infrastruktur zusammentrifft. Eine Vielzahl an Nahversorgern, Shopping, Sport, Kindergärten und & Schulen, Ärzte und öffentliche Anbindung bieten alle Möglichkeiten. Zur U-Bahn/ U2, gelangt man in wenigen Minuten mit dem Bus 99A, 99B. Der Bus ist in ein paar Gehminuten erreichbar. Die Autoschnellstraße A23/S2 sind direkt und unkompliziert in 15 Min. mit dem Auto zu erreichen.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie **Frau Vassilena Valkova telefonisch unter +43 650 58 70 011 oder per E-Mail: vv@novel-real.at.**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap