

Wunderbares Grundstück mit Abbruchobjekt



Objektnummer: 903

Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1949
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Nutzfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	630,00 m²
Keller:	50,00 m²
Kaufpreis:	540.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viola Dollinger

IMMOROHR Immobilien GmbH
Karl Liebleitner-Gasse 7/1
2340 Mödling

T +43 664 889 859 43







Objektbeschreibung

Das **692 m² große Grundstück** umfasst einen **Altbestand** (ca. 100m² Nutzfläche), einen sehr gepflegten Garten mit Pool sowie einem Gartenhaus.

Die Bauklasse I (offen oder gekuppelte Bauweise) ermöglicht eine Bebauung von ca. 33%.

Das südlich ausgerichtete Grundstück ist wunderbar quadratisch (15m Breite) und eignet sich hervorragend für Ihr neues Eigenheim! Denn der Pool steht bereits einsatzbereit für den nächsten Sommer zur Verfügung und auch der neu errichtete Gartenzaun samt elektrischem Gartentor sorgt für Komfort.

Gerne beraten wir Sie zu Bebauungsmöglichkeiten!

Infrastruktur

Der Bezirksteil Breitenlee liegt zwischen Hirschstetten und nördlichen Stadtgrenze Wien. In direkter Umgebung zur Liegenschaft finden Sie alle Geschäfte des täglichen Lebens

- Supermärkte: Billa (in Gehweite zur Liegenschaft) und Penny (binnen 5 Autominuten)
- Fachärzte, Apotheken und Tierärzte
- Fachgeschäft für Fahrradbedarf

Weiterführend finden Sie **Einkaufsmöglichkeiten** im Gewerbepark Stadlau (binnen 10 Autominuten), dem Einkaufszentrum Citygate (12 Autominuten) oder OBI und IKEA Nord (5 Autominuten). Auch für Ihre Kinder finden Sie in der Umgebung Kindergärten und Schulen (Kindergarten & Hort sind direkt bei der Volksschule Schukowitzgasse).

Mit der Buslinie 28A bis zur U1 Station Leopoldau binnen 12 Minuten, oder mit dem 24A zur U1 Station Kagraner Platz - von dort aus benötigen Sie ca. 13 Minuten in die Innere Stadt. In wenigen Minuten befördert Sie der Bus 97A zur U2 Hausfeldstraße und weiterführend zum Praterstern.

Auch für **Erholung** ist gesorgt: Der **Hirschstettner Badeteich** lädt nicht nur zum Baden ein: Für Spaß und Bewegung sorgt ein großer Spielplatz für Ihre Kinder und eine separate Hundezone erlaubt auch unseren vierbeinigen Freunden Abkühlung im Sommer! Der Stadtwanderweg 10 führt direkt am noch(!) wenig bekannten Libellenteich Rautenweg vorbei.

An der nördlichen Grenze zu Gerasdorf ist ein **Naturschutzgebiet** (rund 90 Hektar), welches einen streng geschützten Lebensraum für Flora und Fauna bietet. Der Naturkorridor zwischen Europaschutzgebieten Bisamberg und Lobau bietet einen sicheren Lebensraum für Neuntöter, Zauneidechse, Wiedehopf, Orchideen und mehr als 140 Wildbienenarten.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap