Rarität: Wunderschöner Baugrund in bester, ruhiger Grünwohnlage des 17. Bezirks



Objektnummer: 1177

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Kaufpreis:	1.050.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12
1180 Wien

T +43 1/47 097 17
H +43 676/930 36 52
F +43 1/47 097 17

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











Objektbeschreibung

Rarität: Wunderschöner Baugrund in bester, ruhiger Grünwohnlage des 17. Bezirks - Nähe Czartoryskigasse.

Zum exklusiven Verkauf gelangt eine Seltenheit - diese **ca. 923m² große Liegenschaft, bestehend aus zwei Grundstücken,** befindet sich in **bester und wunderschöner Grünwohnruhelage des 17. Bezirks.**

Eckdaten:

- **GST. 1: 862m², Baufläche 45m², Gärten 817m²**
- **GST. 2: Baufläche 61m²**
- **Die beiden Grundstücke bilden gemäß dem Bescheid der MA37 vom 07.10.2015 ein Baulos und am 22.Juli 2015 als ein Bauplatz genehmigt - die Bescheide der MA37 liegen bei näherem Interesse ebenfalls auf.**
- **GFL-Total: ca. 923m² lt. Grundbuchstand 07.04.2026**

Flächenwidmung:

- **GS BB, aktuelles Pandokument PD 7358/2002**, (gerne können wir Ihnen die ausführlichen Unterlagen zur Flächenwidmung (Plandokument, GB-Auszug, BB - besondere Bestimmungen, etc. auf Wunsch übermitteln)
- Es kann eine Fläche von maximal **80m² oder aber 0,25% der Fläche** verbaut werden, hier gelangt der geringere Wert zu Anwendung.
- **Es ist nur die Errichtung eines Gebäudes möglich.**
- Prinzipielle realisierbar: **KG, EG, OG**

- **Nebengebäude: max. 5m²**

- Erker können die Gesamtfläche projektabhängig erhöhen

Anbindung / Nahversorgung:

- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** (42A, Linien 10A und S45 gut erreichbar)

- **Gersthofer Platz** gut erreichbar

- **Naherholungsgebiet Wienerwald, Schafbergbad gut erreichbar**

- **Der Preis versteht sich als Verhandlungsbasis.**

- **Energieausweis:** Nicht vorgeschrieben - ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

- **Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.**

- Die Angaben zum kausal offerierten Objekt wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers erhoben.

- Für Angaben, die auf Informationen des Verkäufers, einer Behörde oder der zuständigen Hausverwaltung beruhen, kann keine Gewähr geleistet werden.

- Nebenkostenübersicht liegt dem Anbot bei. Gemäß § 6 MaklerG sowie § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu

dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin.

- Dieses Angebot ist ausschließlich für den Angebotsadressaten bestimmt, daher ist eine Weitergabe an Dritte nur mit ausdrücklicher Zustimmung in Schriftform gestattet.

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposè zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin!

Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap