

**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:** 1.199.000,00 €  
**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. 923m<sup>2</sup>** große Liegenschaft, bestehend aus zwei Grundstücken, befindet sich in **bester und wunderschöner Grünwohnruhelage des 17. Bezirks.**

## Eckdaten:

- **GST. 1: 862m<sup>2</sup>, Baufläche 45m<sup>2</sup>, Gärten 817m<sup>2</sup>**
- **GST. 2: Baufläche 61m<sup>2</sup>**
- **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. 923m<sup>2</sup> lt. Grundbuchstand 24.07.2025**

## 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 **80m<sup>2</sup> 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. 5m<sup>2</sup>**
- 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 Exposé 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