# 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. 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 n\u00e4herem 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 **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.
<ul> <li>Energieausweis: Nicht vorgeschrieben - ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!</li> </ul>
Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.
<ul> <li>Die Angaben zum kausal offerierten Objekt wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers erhoben.</li> </ul>
<ul> <li>Für Angaben, die auf Informationen des Verkäufers, einer Behörde oder der zuständigen Hausverwaltung beruhen, kann keine Gewähr geleistet werden.</li> </ul>

- 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