Wunderschöner, ebener Baugrund in bester, ruhiger Grünwohnlage des 23. Bezirks



Objektnummer: 1176

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Kaufpreis:	2.990.000,00 €

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, ebener Baugrund in bester, ruhiger Grünwohnlage des 23. Bezirks - Nähe Schwarzwaldgasse.

Zum exklusiven Verkauf gelangt eine **Rarität** - diese **ca. 1.893m² große Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücken und befindet sich in bester und wunderschöner Grünwohnruhelage des 23. Bezirks.**

Eckdaten:

- **GST. 1: 934m² GFL davon 88m² Baufläche sowie 846m² Gärten**
- **GST. 2: 959m² GFL davon 175m² Baufläche sowie 784m² Gärten**
- **GFL-Total: ca. 1.893m² m² lt. Grundbuchstand 16.10.2023**
- **Zustand: unbebaut**
- **Flächenwidmung: W I, o, 6,5m BB** (gerne können wir Ihnen die ausführlichen Unterlagen zur Flächenwidmung (Plandokument, GB-Auszug, BB - besondere Bestimmungen, etc. auf Wunsch übermitteln)
- **Die Liegenschaft ist unbebaut, der Altbestand wurde vom Liegenschaftseigentümer abgebrochen und gesäubert.**

Anbindung / Nahversorgung:

- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** (60, S2, S3 gut erreichbar)
- **Maurer Hauptplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln** (sehr gute

Einkaufsmöglichkeiten) **in wenigen Minuten erreichbar, die Breitenfurterstraße und Liesing sind ebenfalls gut erreichbar**

- **Naherholungsgebiet Wienerwald** (Kalksburg, Himmelwiese, etc.) **gut erreichbar**

- **Kaufpreis: VB € 2.990.000.-**

- **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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap