

**Grundstück ca. 1.760 m<sup>2</sup> Abrissobjekt für Neubau - ca.  
1526 m<sup>2</sup> Wfl erzielbar**



**Objektnummer: 7152/164**

**Eine Immobilie von Gottesheim Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Wohnfläche:</b>	1.540,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.699.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	963,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Jetmir Zejneli**

Gottesheim Immobilien GmbH  
Endresstraße 38  
1230 Wien

H +43 699 107 99 777

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



## Objektbeschreibung

Bauträger Grundstück bei der U3 Simmering (Fussgängerzone)

Es sind 2 Varianten:

Var 1: eine Bebauung von 470m<sup>2</sup> für Bauklasse 1 ist erlaubt, es entsteht dadurch mehr Freiflächen weil wir von der Baufluchtlinie zurück rücken müssen.

Var 2: Grundstück wird geteilt, somit kann die gesamte Fläche bebaut werden.

(Wir würden nicht etwas vorschlagen wo wir uns nicht sicher sind, aber verständlicher Weise müssen wir auf die behördliche Abklärung hinweisen)

Grundstücksfläche:	ca. 1764 m <sup>2</sup> auf vier Grundstücksnummern
Bestandsverhältnis:	bestandsfrei mit Ende 2025
Neubaufäche:	ca. 1530 m <sup>2</sup> Wohnfl. zzgl. Balkone, Terrassen und Gärten

Lt. Architekten sollen die Grundstücke zusammengelegt werden und dann auf zwei aufgeteilt um die wirtschaftlichste Variante auszunutzen.

Alle Angaben ohne Gewähr!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap