

**Grundstück in der Oberlisse! Projektiert oder nach  
eigenen Vorstellungen!**



**Objektnummer: 6547/4059**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Rene Sezgin**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 660 406 36 67

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

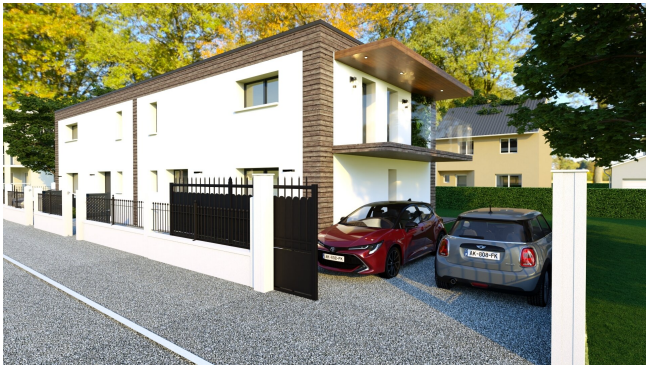


















Vorraum	7,03 m <sup>2</sup>
WC	3,02 m <sup>2</sup>
Wohnküche	45,33 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>55,38 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	22,87 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>78,25 m<sup>2</sup></b>
Vorgarten/Stellplätze	59,60 m <sup>2</sup>
Garten	57,21 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>195,06 m<sup>2</sup></b>



Gang	4,12 m <sup>2</sup>
Bad	7,84 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,91 m <sup>2</sup>
Zimmer	17,03 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,38 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>54,28 m<sup>2</sup></b>
Balkon	12,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>66,45 m<sup>2</sup></b>





Gang	7,69 m <sup>2</sup>
Technik	5,03 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	36,83 m <sup>2</sup>
Abstellraum	10,56 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>60,11 m<sup>2</sup></b>

0 5m

# Objektbeschreibung

Die Wichtigsten Informationen auf den ersten Blick:

- **Doppelhaus mit 110m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Keller in der Größe von 60m<sup>2</sup>! - Somit 170m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche (je Einheit)!**
- **Oberlisse**
- **Grundstück hat eine Gesamtgröße von 432m<sup>2</sup>!**
- **Grenzkatastereintragung erfolgt!**
- **Bebauungsdichte 35%**
- **Flächenwidmung BW - 2 WE**
- **Besichtigung jederzeit möglich!**
- **Offene oder gekuppelte Bauweise**
- **Traufenhöhe 6,5m**
- **bereits Bewilligt (falls gewünscht)**

In idyllischer Grünruhelage gelangt direkt an der Wien Grenze dieses wunderbare Grundstück zur Vermarktung. Im beliebten Ortsteil "Oberlisse".



In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich typische Einfamilienhäuser. Ein **Altbestand** befindet sich am Grundstück.

### **Lage:**

Das Grundstück liegt direkt an der Wien Grenze (ca. 1000m) und bietet alles was das Herz begehrt. Die Lage lässt die Herzen höher schlagen. Mit diesem tollen Grundstück befinden Sie sich nicht nur in herzerwärmender Grünlage sondern auch direkt in Wien.

### **Detailunterlagen**

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen zu der Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar.

**Keine Bilder und kein Expose können Ihren persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich von diesem Angebot überzeugen.**

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.

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 <2.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap