

**Ihr Zuhause beginnt hier – ein Ort zum Wohlfühlen und
Ankommen**



Objektnummer: 21272
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vösendorfer Straße 55 + Ernanigasse 5
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Kaufpreis:	875.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57
H +43 660 83 23 658
F +43 1 607 55 80

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





Objektbeschreibung

Dieses idyllische Grundstücksensemble verbindet naturnahes Wohnen im Grünen mit der unmittelbaren Nähe zur pulsierenden Stadt Wien. Hier eröffnet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihr individuelles Traumhaus nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Zur Verfügung stehen **zwei aneinandergrenzende Grundstücke**, die sowohl einzeln als auch gemeinsam erworben werden können. Durch die Kombination entsteht eine großzügige Gesamtfläche, die Ihnen besonders viel Gestaltungsfreiheit für Ihr Bauvorhaben bietet – vom eleganten Architektenhaus über das charmante Familiendomizil bis hin zum exklusiven Rückzugsort. Dank der bereits erfolgten Aufschließung können Sie sofort mit der Planung und Umsetzung beginnen. Die Flächenwidmung der Stadt Wien gibt dabei den rechtlichen Rahmen vor, in dem Sie Ihre Wohnideen realisieren können.

Auf beiden Grundstücken befinden sich derzeit kleine, ältere Bestandsgebäude, das je nach Wunsch erhalten, adaptiert oder durch einen Neubau ersetzt werden kann.

Die Liegenschaft spricht gleichermaßen Familien, Paare wie auch Singles an, die Wert auf das harmonische Zusammenspiel von Ruhe, Natur und urbaner Nähe legen. Hier entstehen Wohnräume, eingebettet in Grün – und doch mit allen Annehmlichkeiten der Großstadt in Reichweite.

Lage:

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing. Die Lage zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Umgebung mit viel Grün und Erholungsflächen aus. Gleichzeitig sind sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung lassen sich rasch erreichen.

Das vielfältige Angebot an Restaurants, Cafés und charmanten Heurigenbetrieben in Liesing lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Für Natur- und Sportbegeisterte bietet der nahegelegene Wienerwald sowie die Umgebung entlang des Liesingbachs zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Radfahren oder für andere Freizeitaktivitäten im Grünen.

Dank der guten öffentlichen Verkehrsanbindung – Bus- und Schnellbahnlinien – gelangt man rasch in das Stadtzentrum, während die Autobahnanschlüsse ebenfalls für eine bequeme Erreichbarkeit mit dem Auto sorgen. So vereint die Lage, die Ruhe und Naturverbundenheit des Stadtrands mit der Nähe zur Wiener Innenstadt.

Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <850m
Apotheke <350m
Klinik <850m
Krankenhaus <2.775m

Kinder & Schulen

Schule <675m
Kindergarten <375m
Universität <2.775m
Höhere Schule <3.825m

Nahversorgung

Supermarkt <550m
Bäckerei <975m
Einkaufszentrum <700m

Sonstige

Geldautomat <200m
Bank <200m
Post <200m
Polizei <1.450m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <2.400m
Straßenbahn <1.150m
Bahnhof <1.425m
Autobahnanschluss <825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap