

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



**Objektnummer: 21270**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ernanigasse 5
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Kaufpreis:	308.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



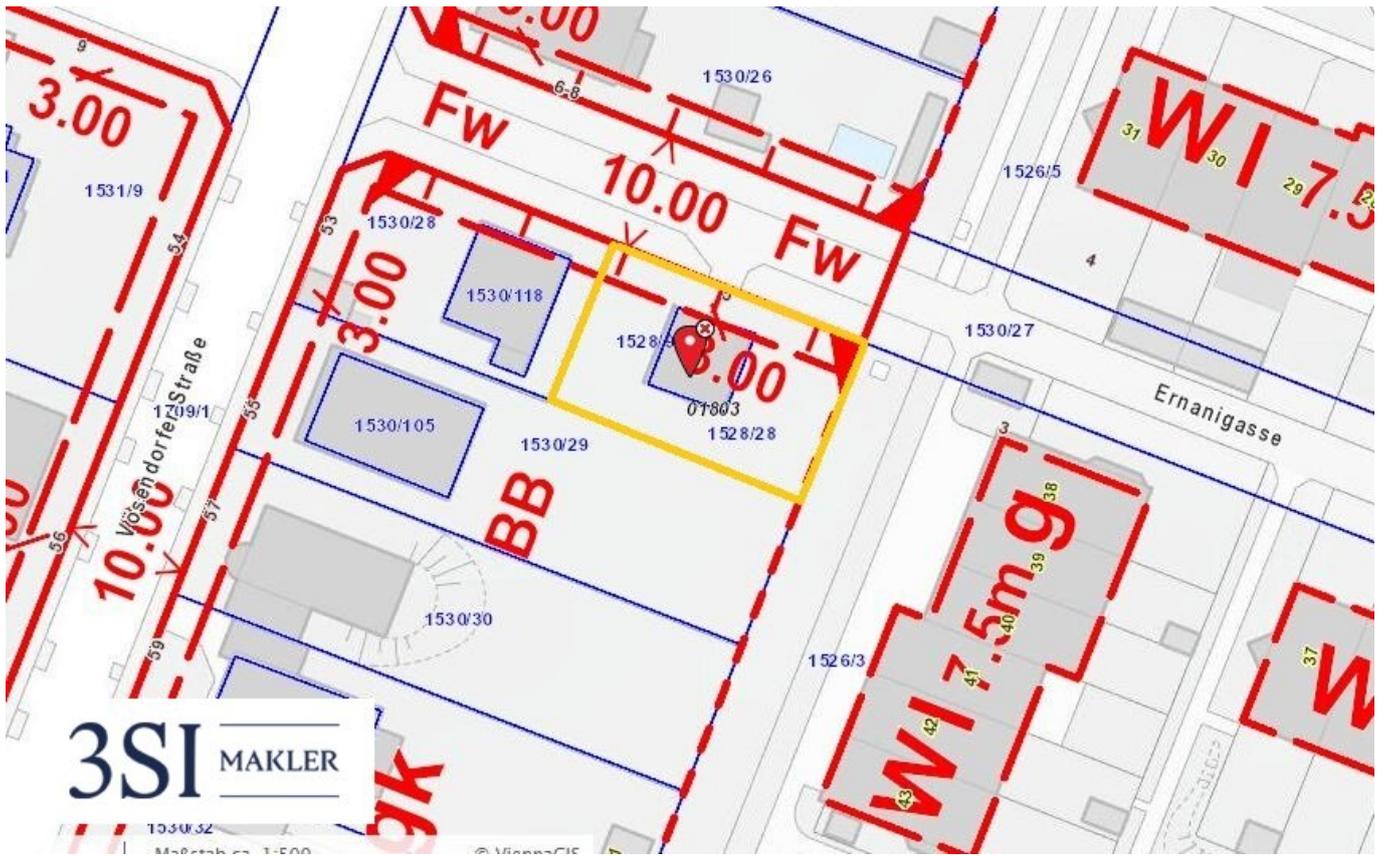
### **Petra Krapfenbauer**

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 Grundstück vereint das Beste aus zwei Welten: naturnahes Wohnen im Grünen und die unmittelbare Nähe zur pulsierenden Stadt Wien. Es bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihr individuelles Traumhaus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Ob stilvolles Architektenhaus, charmantes Familiendomizil oder exklusiver Rückzugsort – dank der bereits vorhandenen Aufschließung können Sie Ihr Bauprojekt sofort starten. Die Flächenwidmung der Stadt Wien gibt dabei den rechtlichen Rahmen vor, in dem Sie Ihre persönlichen Wohnideen realisieren können. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit noch ein kleines, älteres Bestandsgebäude.

Das Grundstück spricht gleichermaßen Familien, Paare wie auch Singles an, die Wert auf das harmonische Zusammenspiel von Naturidylle und urbaner Nähe legen. Hier entstehen Wohnräume, eingebettet in Ruhe und Grün – und doch mit allen Annehmlichkeiten der Großstadt in greifbarer 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 BGBl. 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 <825m

Apotheke <325m

Klinik <825m

Krankenhaus <2.800m

### **Kinder & Schulen**

Schule <675m

Kindergarten <400m

Universität <2.750m

Höhere Schule <3.825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m

Bäckerei <950m

Einkaufszentrum <700m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <175m

Polizei <1.475m

### **Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <2.375m

Straßenbahn <1.150m

Bahnhof <1.450m

Autobahnanschluss <850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap