

## **Bauträger-HIT in OBERLAA - Ruhelage!!**



**Objektnummer: 7939/2300162166**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	1.465,00 m²
<b>Stellplätze:</b>	13
<b>Kaufpreis:</b>	2.340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Ricarda Blank-Binder**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410022

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



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Realisierbares Projekt:

Es handelt sich um 2 nebeneinander liegende Grundstücke, die nach der Teilung gemeinsam etwa 1.485 m<sup>2</sup> groß sind und über 2 Einfahrten verfügen.

- Bauklasse I, 3,5 m, g
- Schutzzone
- BB1, erlaubt die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise

Ein grober Entwurf zeigt, dass nach Planierung der bestehenden Gebäude, etwa 20-22 WE (Wohnungen + Reihenhäuser) realisiert werden können. Das entspricht einer möglichen Nutzfläche von etwa 1.465m<sup>2</sup>, sowie einer Tiefgarage für 13 Fahrzeuge.

Genaueres entnehmen Sie gerne den Plänen im Exposé.

Ein Gebäudeteil mit etwa 100 m<sup>2</sup>, liegt in der Schutzzone und muss möglicherweise erhalten bleiben, hier könnte aber durch Aufstockung noch einmal 180m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche geschaffen werden.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zu Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap