# Schönes Bauträgerprojekt in Oberlaa, Ruhelage!



Objektnummer: 2067-1

Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.

## Zahlen, Daten, Fakten

 Art:
 Grundstück

 Land:
 Österreich

 PLZ/Ort:
 1100 Wien

 Wohnfläche:
 1.465,00 m²

 Kaufpreis:
 2.340.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



## Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U. Argentinierstrasse 43/15 1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55 H +43 (0) 664/184 30 42 F +43 (0)1 504 50 10

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

















## **Objektbeschreibung**

#### Lage

Die Liegenschaft liegt in Oberlaa, vis a vis des Liesingbachs, in einer absoluten Ruhelage. Die weitere Umgebung bietet genug Platz zum Spazierengehen oder Joggen.

Zur U1 Station Oberlaa und dem beliebten Kurzentrum sind es nur ca. 10 Gehminuten, bzw. 1 km. Weiters gibt es in ca. 300 m Entfernung auch die Busstationen 226, 227 und 266, der Linie Dr.- Richard, mit welchen man in nur 3 Fahrminuten beguem zur U1 Station gelangen kann.

Das weitläufige Gewerbezentrum Inzersdorf, sowie der Großgrünmarkt liegt nur ca. 3-5 Fahrminuten entfernt. Die Anschlussstelle der S1, Rothneusiedl, in nur ca. 2 km Entfernung.

### Projekt:

Die Liegenschaft ist eben und nach Teilung ca. 1.485 m² groß. Sie besitzt zwei Einfahrten.

Die Bauklasse lautet auf GB I, 3,5 m, g und gibt es an der Liesingbachstraße eine Schutzzone. Die Besonderen Bestimmungen (BB1), erlauben die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise.

Laut einer Studie ist es nach Abbruch zweier Heurigenlokale möglich, bei einer lockeren Bebauung, ca. 20-22 Einheiten, mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.465 m², sowie eine Tiefgarage zu errichten.

Nur ein Baukörper mit ca. 100 m², der in der Schutzzone liegt, muss dabei höchstwahrscheinlich erhalten bleiben. Hier können aber durch eine Aufstockung in Summe ca. 180 m² an Wohnnutzfläche erzielt werden. Im Falles eines Abbruch-Neubaus 120 m² zusätzlich.

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 <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