

Schönes Doppel-Eckgrundstück mit Eigengarten und viel Potential



 **GOTTLIEB
PROPERTIES**

Objektnummer: 3873

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Baufällig
Alter:	Altbau
Garten:	754,00 m ²
Kaufpreis:	2.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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



 GOTTLIEB
PROPERTIES



 GOTTLIEB



 GOTTLIEB





 GOTTLIEB
PROPERTIES



 GOTTLIEB
PROPERTIES

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Liegenschaft mit ca. 1.286 m² Gesamtfläche in ausgezeichneter Wiener Stadtrandlage. Dieses Doppel-Eckgrundstück besteht aus einem einstöckigen Gassenfrontenhaus, welches Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet wurde, zwei weiteren Gebäudetrakten sowie einem ca. 754 m² großen, straßenseitig uneinsichtigen, gemütlichen und ruhigen Garten mit eigenem Brunnen im Zentrum sowie Altbaumbestand.

Das eingeschossige, mit einer Eisgrube unterkellerte Gebäude beinhaltet eine bestandsfreie Wohneinheit. Das daran anschließende ebenerdige Gebäude ist ebenfalls teilweise unterkellert und beinhaltet eine weitere bestandsfreie Wohneinheit. Vom Keller aus erreicht man etwas versteckt über einen unterirdischen Gang ein sich unter dem Garten befindendes weiteres Kellerstüberl.

Der Bestand

- + ca. 1.286 m² Grundstück
- + ca. 475 m² Baufläche
- + ca. 754 m² Garten
- + ca. 57 m² Sonstige
- + zwei bestandsfreie Wohneinheiten
- + zwei Nebengebäude

Die Flächenwidmung

- + Wohngebiet
- + Ensemble-Schutz
- + Doppel-Eckgrundstück
- + Bauklasse I, geschlossene Bauweise, max. 4,5 m

Das Potential

- + Abriss und Neubau der Bestandsgebäude
- + Schaffung von Wohnungen mit Balkonen und Eigengärten
- + langfristiger Ertrag und Kapitalsicherung
- + eventuelle exklusive Eigennutzung

Verkehrsanbindung

- + Donauufer-Autobahn A22
- + Südost-Tangente A23
- + Prager- und Brünnerstraße
- + Bahnhof Floridsdorf
- + Autobus-Linie 34A
- + Straßenbahn-Linie 26

Lage und Infrastruktur

Nördlich der Donau gelegen wurde Jedlesee erstmals 1014 urkundlich erwähnt. Es war ursprünglich ein Bauern- und Fischerdorf am Donauarm der Schwarzen Lacke mit Auen und Wäldern. Durch die Überfuhr per Schiff nach Nussdorf sowie den späteren Ausbau der Eisenbahnverbindungen nach Prag und Brünn sowie die Industrialisierung entwickelte sich das kleine Dorf zu einer aufstrebenden Gemeinde und ist seit 1905 ein Bezirksteil des 21. Wiener Gemeindebezirkes.

Heute zählt Floridsdorf zu den aufstrebenden Stadtentwicklungs- und -erweiterungsgebieten mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die unmittelbare Nähe zum Donaustrom, der Neuen- und Alten Donau, dem Marchfeldkanal sowie dem Bisamberg lädt zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradausflügen oder gemütlichen Heurigenbesuchen bei den hier ansässigen Topwinzern in

Strebersdorf und Stammersdorf ein.

Aufgrund dieser Möglichkeiten, der Lage sowie der hervorragenden Verkehrsanbindungen und der ausgezeichneten Infrastruktur hat sich Jedlesee zu einer beliebten Wohngegend entwickelt.

Floridsdorf verfügt unter anderem über eine hervorragende Infrastruktur hinsichtlich Kindergärten, Volksschulen, NMS, Gymnasien und BHS. Ebenso ist die veterinarmedizinische Universität mit nur einem Verkehrsmittel sehr gut erreichbar. In der Nähe befindet sich füsseläufig ein vielfältiges und flächendeckendes Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap