

**Investition in Zukunft, Familie und Lebensqualität - Ihr  
neues Zuhause**



**Objektnummer: 21472**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Adresse:** Vösendorfer Straße 55  
**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1230 Wien  
**Kaufpreis:** 494.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



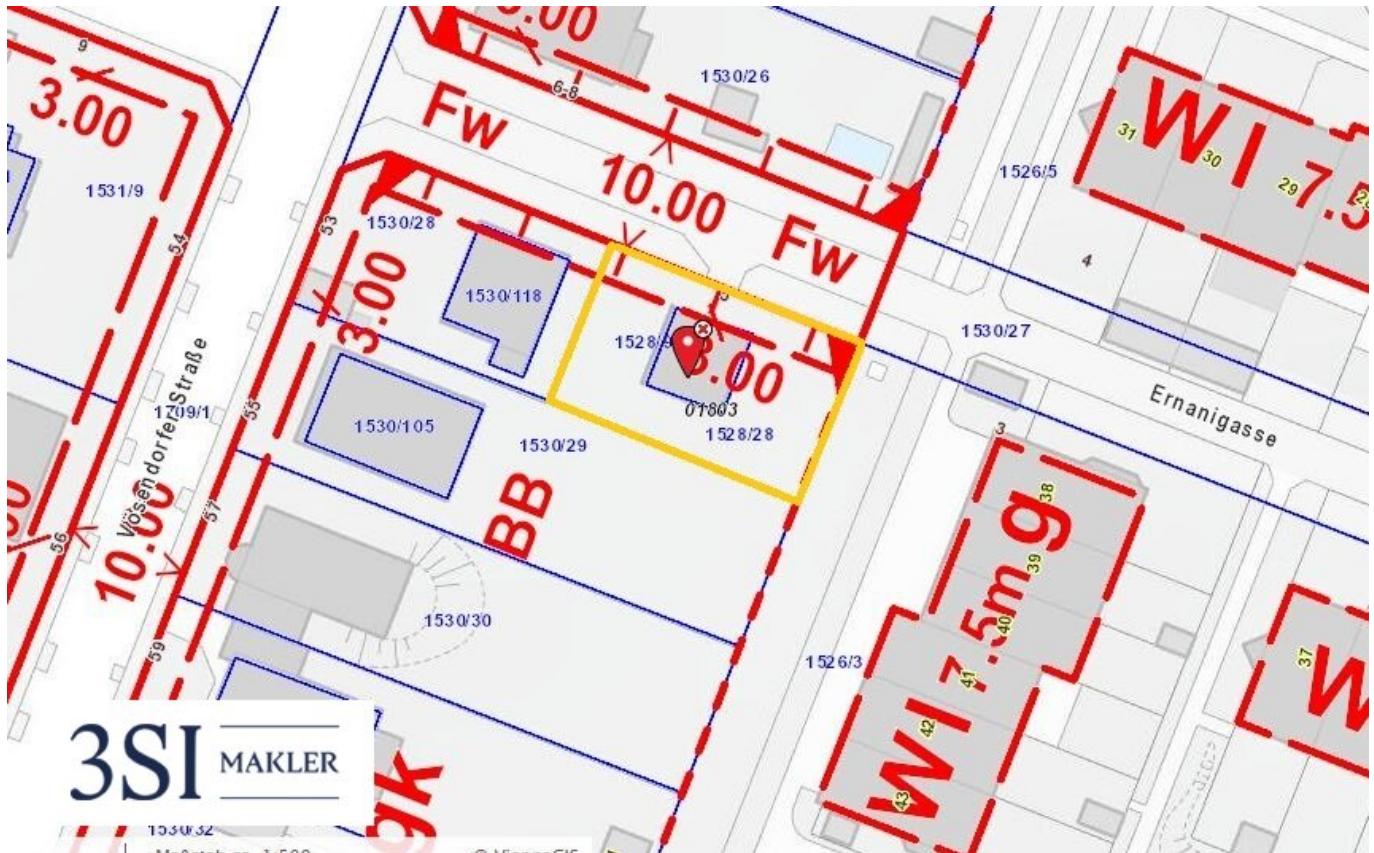
**Petra Krapfenbauer**

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

Ein Grundstück wie geschaffen für Menschen, die das Besondere suchen: Umgeben von Natur und Grünflächen, dennoch nur einen Katzensprung von Wien entfernt. Hier können Sie Ihren persönlichen Wohntraum Wirklichkeit werden lassen – ob modernes Designhaus, gemütliches Familienheim oder eleganter Rückzugsort. Dank der bereits vorhandenen Aufschließung ist der Start in Ihr Bauprojekt ohne Verzögerung möglich. Die Flächenwidmung der Stadt Wien schafft dabei den verlässlichen Rahmen für Ihre individuelle Planung. Derzeit befindet sich noch ein kleines, älteres Haus auf dem Grundstück.

Dieses Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für all jene, die das harmonische Zusammenspiel von Ruhe und urbanem Komfort schätzen. Familien, Paare und Singles finden hier ein einzigartiges Zuhause, das Naturverbundenheit und Stadtnähe perfekt vereint.

## 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