

**Großzügiges Fahnengrundstück Teilung geplant -  
Traumlage mit vielseitigen Möglichkeiten I GB; BK I; 6,5 m  
I Nähe Eßling**



**Objektnummer: 4839**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Konstantin Zengerer

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 676 3727579

H +43 676 3727579

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

# SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Konstantin Zengerer**

☎ **+43 676 3727579**

✉ **k.zengerer@w7.immo**



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**WOLKE7  
IMMOBILIEN**

## Objektbeschreibung

Das **ca. 486 m<sup>2</sup> große Fahngrundstück** befindet sich in einer **beliebten Wohnlage des 22. Bezirks** und überzeugt durch seine ruhige, begrünte Umgebung sowie die hervorragende infrastrukturelle Anbindung. Durch die zurückversetzte Lage bietet die Liegenschaft ein Höchstmaß an Privatsphäre – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch schnell im urbanen Geschehen sein möchten.

Die Liegenschaft verfügt über **alle relevanten Anschlüsse** (Strom, Gas, Kanal, öffentliches Wasser) und bietet vielfältige Möglichkeiten für eine **Bebauung nach eigenen Vorstellungen**. Ob ein modernes Einfamilienhaus, ein kompakter Wohnraum oder ein durchdachtes Anlageobjekt – hier lassen sich individuelle Wohnkonzepte perfekt umsetzen.

### Hard Facts:

- **Grundstücksgröße:** ca. 486 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksbreite:** ca. 19.3m<sup>2</sup>
- **Grundstücksform:** Fahngrundstück – ruhig, zurückversetzt, ideal für Privatsphäre
- **Bebauungsform:** gemischtes Baugebiet
- **Bauklasse I:** bis zu 6,5 m
- **Offene oder Gekuppelte Bauweise**
- **Alle Anschlüsse vorhanden:** Strom, Gas, Kanal, Wasser

Die Lage überzeugt durch eine perfekte Balance aus **Ruhe und Nähe zur Stadt**. Grünflächen und Erholungsgebiete befinden sich ebenso in Reichweite wie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die **U2 Aspernstraße** ist in wenigen Busminuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.

Ob als **Eigenheim, Mehrgenerationenprojekt, Bauträgerchance** oder **sichere Wertanlage** – dieses Grundstück eröffnet Ihnen zahlreiche Perspektiven in einem der dynamischsten Bezirke Wiens.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!**



## ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 346.000,- (VB)**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Konstantin Zengerer**

? Mobil.: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

? E-Mail: [k.zengerer@w7.immo](mailto:k.zengerer@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer

und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap