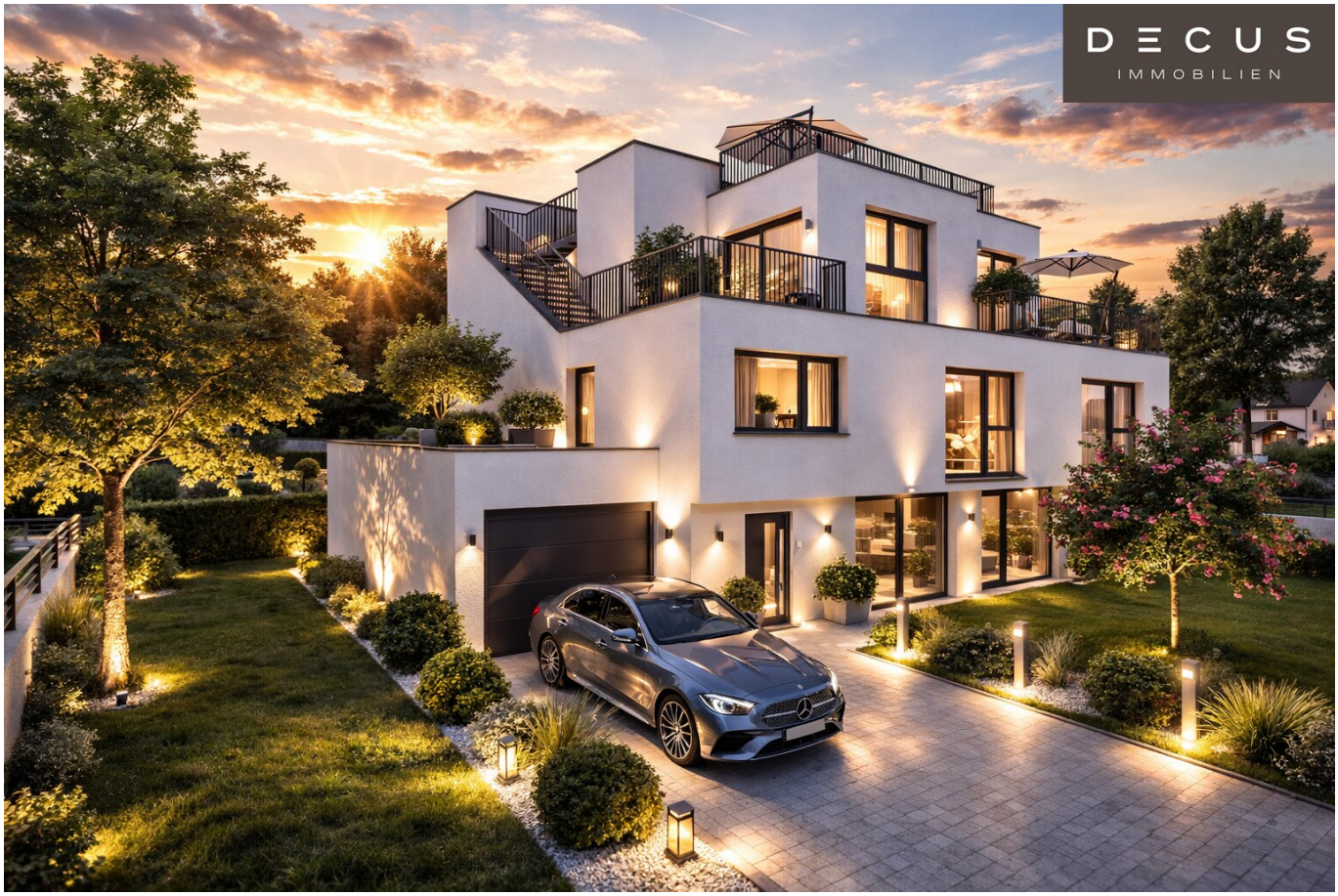
# | BAURECHTSGRUNDSTÜCK | TOPLAGE 22. BEZIRK | IDEALE GELEGENHEIT FÜR IHR BAUPROJEKT | 2. REIHE DER ALTEN DONAU




**Objektnummer: 1151670**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Kaufpreis:** | 380.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

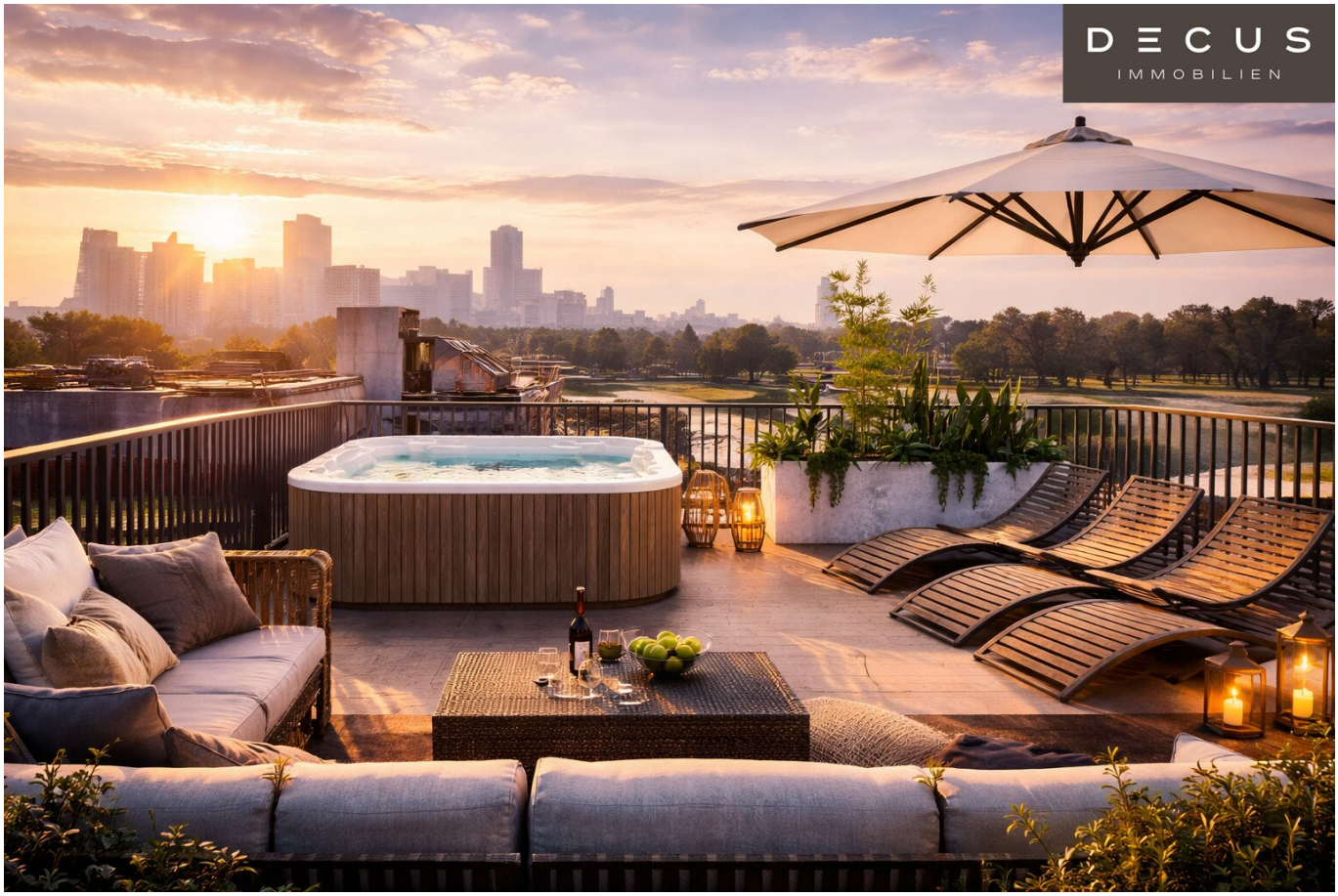


**Gerhard Zangger**

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 531 74 20
H +43 660 531 74 20
F +43 1 35 600 10

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


DECUS
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives **Baurechtsgrundstück mit ca. 370 m² Fläche** im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie die Nähe zu wichtigen Alltagspunkten (POI: **Nähe U1-Station Kagran/ Umgebung Alte Donau**).

Dank der **Bebauungsbestimmungen W1**, einer **maximalen Gebäudehöhe von 6 Metern** sowie der **offenen oder gekuppelten Bauweise** bietet dieses Grundstück vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten.

Besonders attraktiv: **Es sind bis zu zwei Wohneinheiten realisierbar** – ideal für Eigennutzer, Bauträger oder als Investmentprojekt.

## Die Highlights des Grundstücks auf einen Blick:

- **Grundstücksgröße:** ca. 370 m²
- **Bebaubarkeit:** Widmung W1
- **Bauweise:** offen oder gekuppelt
- **Gebäudehöhe:** bis zu 6 m
- **Bis zu 2 Wohneinheiten möglich**
- **Ruhige, grüne Wohnlage** im 22. Bezirk
- **Sehr gute Verkehrsanbindung**
- **Nähe zur Alten Donau**, Naherholungsgebiete und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Dieses Baurechtsgrundstück bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen oder ein attraktives Entwicklungsprojekt umzusetzen.

Baurechtszins: € 7.300,- / Jahr auf 40 Jahre. Kann auf 100 Jahre verlängert werden!

DAZU kommt noch zusätzlich ein zweites Grundstück in der ersten Reihe an der oberen alten Donau dazu. Die Pacht beträgt € 800,00/Jahr. Es ist in der ersten Reihe und man kann dies als Badehütte, Lagerfläche oder Abstellplatz für Autos nutzen.

Weitere Informationen auf Anfrage.

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.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang

der zugesendeten Objekt-Exposés!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap