

**Grundstück in bester Wohngegend, Neustift am Walde**



**Objektnummer: 27410**

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &  
Relocation Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1190 Wien  
**Alter:** Neubau  
**Kaufpreis:** 2.499.605,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

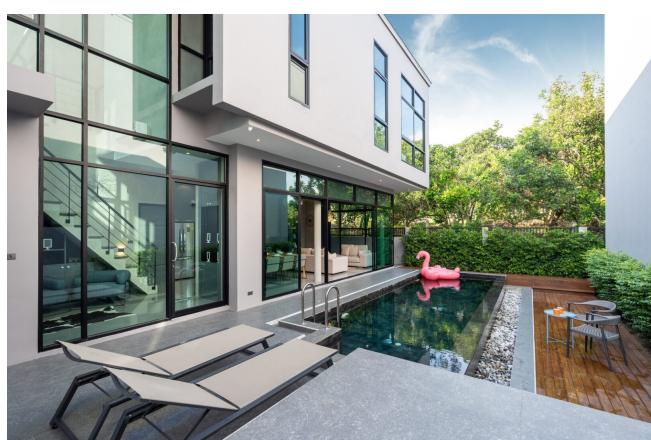


### Franz Eggenweber

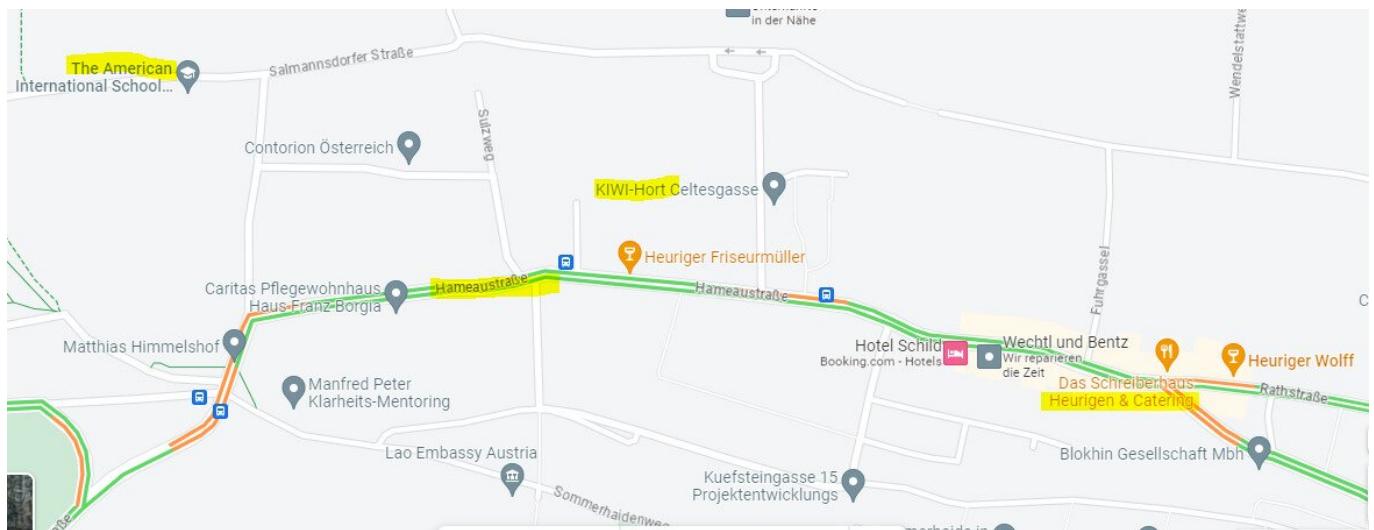
EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH  
Bauernmarkt 8/17  
1010 Wien

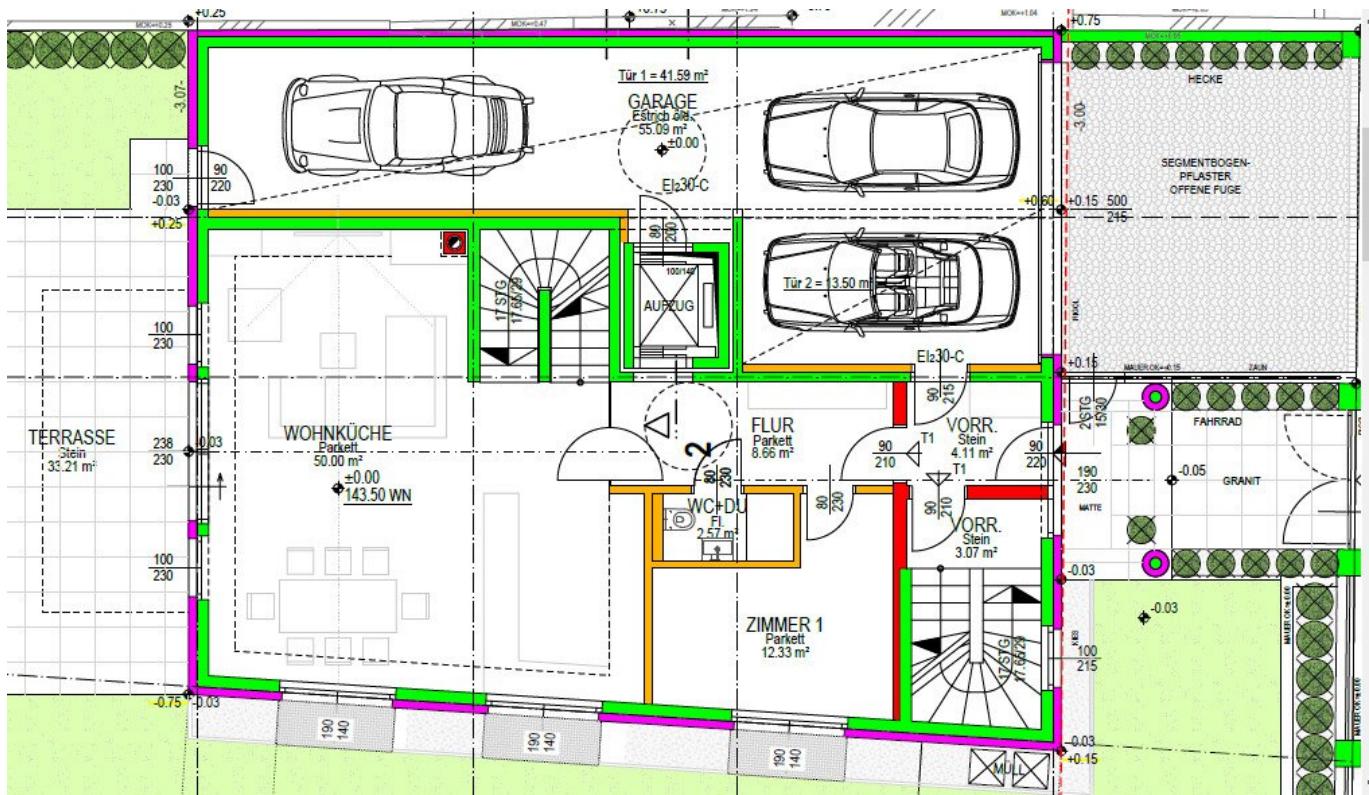
T +43 1 328 8818-0  
H +43 660 346 0418  
F +43 1 328 8818-60

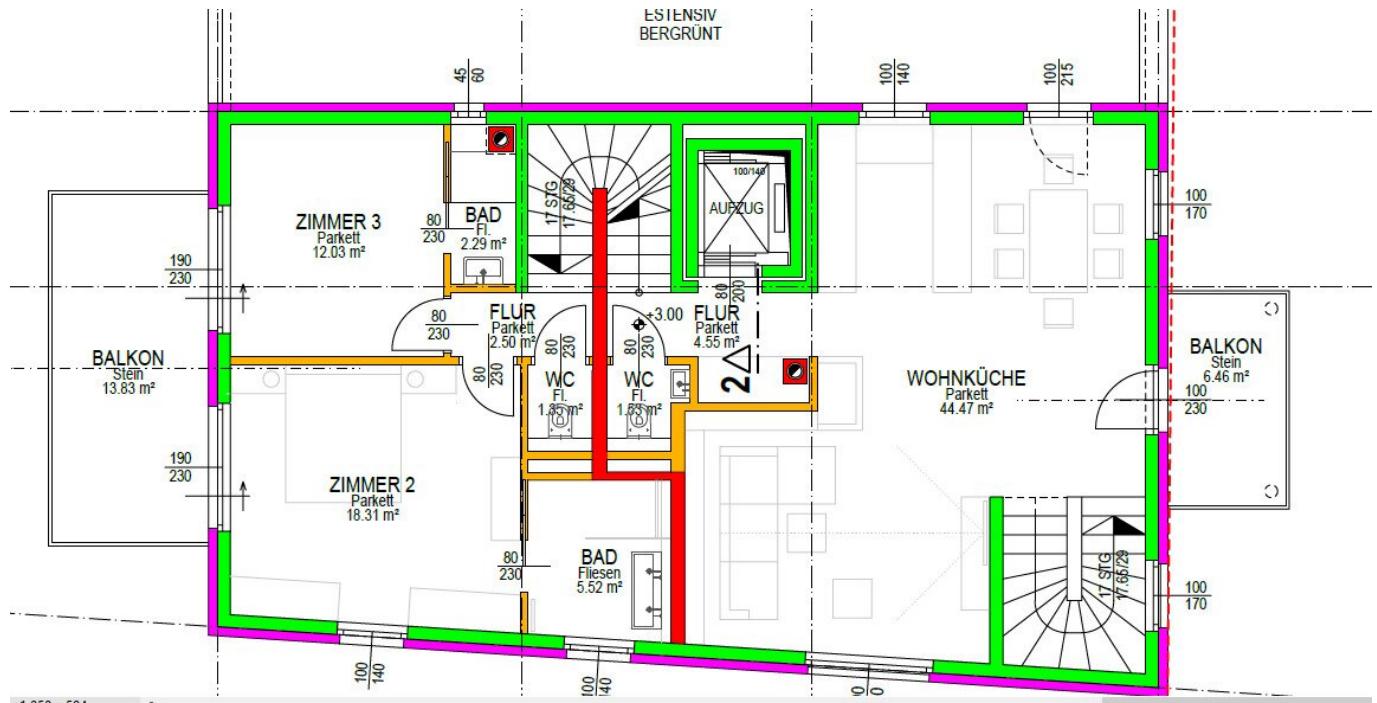
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

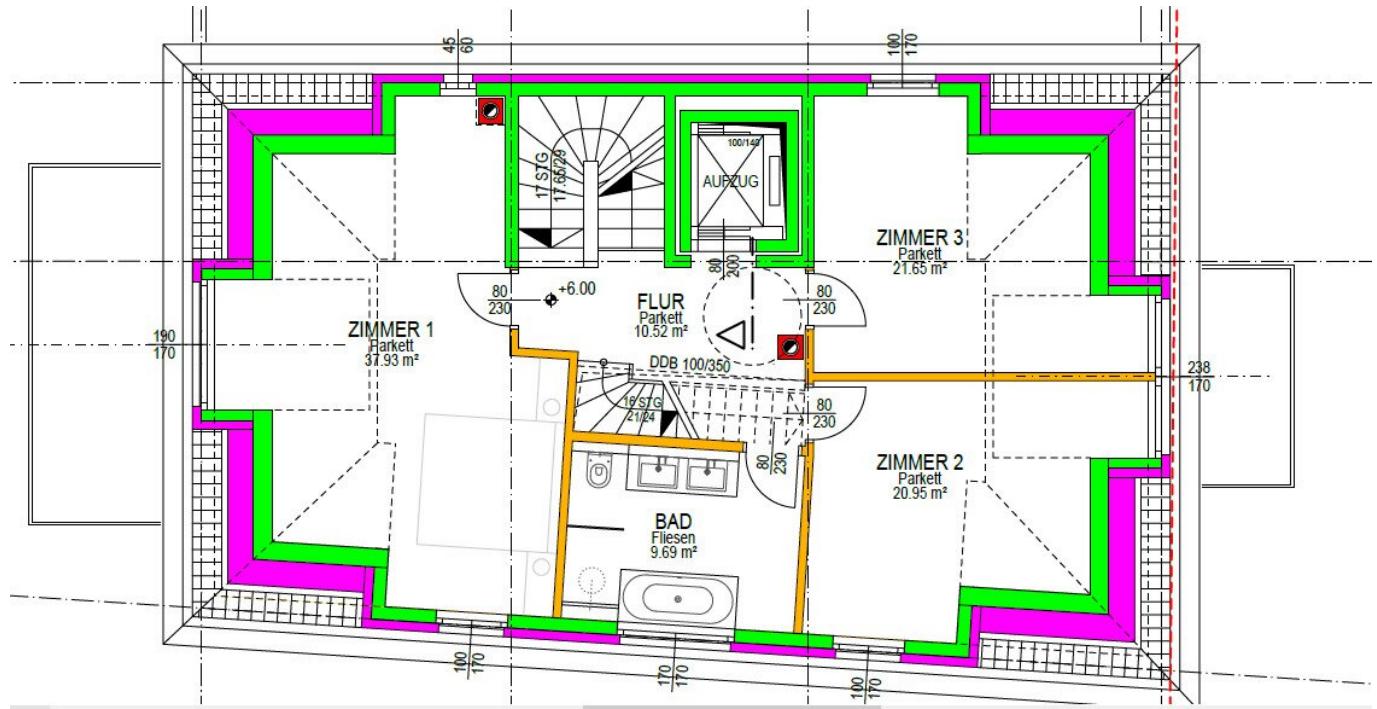


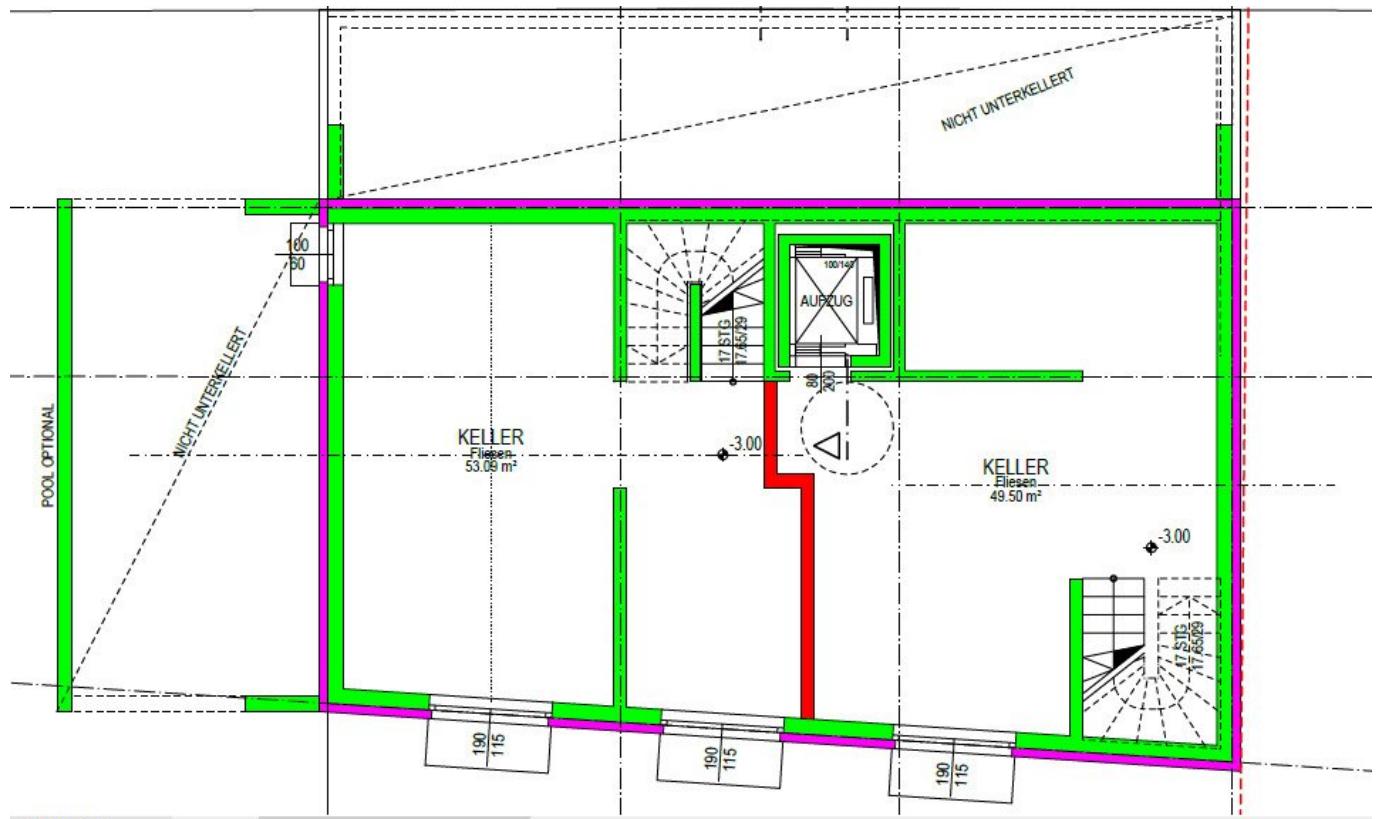












## Objektbeschreibung

Dieses traumhafte, ca. 713m<sup>2</sup> große vollaufgeschlossene Baugrundstück in Top-Lage hat großes Potential. Fertige und genehmigte Einreichpläne für sowohl eine Einzelvilla als auch ein Doppelhaus sind bereits vorhanden. Mitten in Neustift am Walde ist man quasi vom Wienerwald umgeben. Fußläufig gelangen Sie zu den wunderbaren Heurigen der Stadt. Die AIS, American International School ist in 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Neben dem herrlichen Wienerwald bietet auch der am Rande desselben gelegene Schwarzenbergpark Erholung. Die Endstation der Buslinie 35 A befindet sich 4 Minuten zu Fuß entfernt. Mit dieser Linie gelangen Sie u.A. zur U-Bahn (U4 und U6).

Laut Planung (eingereicht und genehmigt) wäre hier ein Wohnhaus mit 4 Geschossen (Keller, EG, 1.Obergeschoss, DG) mit einer Wohnnutzfläche von ca. 286m<sup>2</sup>, einer Gesamtnutzfläche von ca. 450m<sup>2</sup> (Balkon und Terrassen) und einem Garten von etwa 465m<sup>2</sup> vorgesehen bzw. möglich.

Hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Ob Sie selbst planen und bauen wollen oder unsere Projektplanung übernehmen oder Ihre persönlichen Vorstellungen von uns umsetzen lassen bleibt ganz Ihnen überlassen. Wir arbeiten seit vielen Jahren mit absolut verlässlichen und seriösen Bauträgern und Architekten zusammen.

### BAUKLASSE:

Laut Auszug aus der Flächenwidmung und Auskunft der MA 21 handelt es sich um Bauklasse 1 mit 20% Bebaubarkeit, Höhe 7,5m. Möglichkeit einer offenen oder gekuppelten Bauweise.

Für weitere Informationen zum Grundstück sowie zur bereits vorhandenen aber unverbindlichen Bebauungsplanung etc, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Eine Besichtigung des bereits freigemachten Grundstücks können Sie gerne vor Ort vornehmen (das Begehen des Grundstücks ist nur in Begleitung des Maklers möglich bzw. gestattet).

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme / Anfrage.

Franz Eggenweber

national - Tel: 0660 346 0418

international - Tel: +43 660 346 0418

e-mail: [Eggenweber@expat-consulting.com](mailto:Eggenweber@expat-consulting.com)

Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Expat Consulting GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Name und Telefonnummer bearbeitet werden können.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap