

**Baugrund mit Altbestand in gefragter Gegend, geeignet für  
Bauträgerprojekt**



**Objektnummer: 1790/94**

**Eine Immobilie von ImmoEngel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Olszewski**

ImmoEngel GmbH  
Ilse-Buck-Straße 28 / 18  
1220 Wien

T +43 676 5767176

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



---

ImmoEngel GmbH  
22, Ilse-Buck-Str. 28/18  
FN 630579 y  
[www.immoengel.eu](http://www.immoengel.eu)  
[office@immoengel.eu](mailto:office@immoengel.eu)



Angela (Geschäftsführerin):  
+43 699 19203313 | [angela@immoengel.eu](mailto:angela@immoengel.eu)  
Daniel (Geschäftsführer):  
+43 676 5767176 | [daniel@immoengel.eu](mailto:daniel@immoengel.eu)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Bauträger-geeignete Liegenschaft mit Altbestand (Einfamilienhaus in Massivbauweise).

Auf dem 820 m<sup>2</sup> großen Grundstück soll laut einer bestehenden Flächenstudie ein Bauprojekt mit 10 Wohnungen und einer Wohnfläche von rund 642 m<sup>2</sup> zzgl. Freiflächen (Balkon, Terrasse, Garten) realisierbar sein (Angaben ohne Gewähr). Die umliegenden Wohnbauten der Nachbarschaft dürften zudem ein gutes Argument für eine rasche Baugenehmigungsabwicklung darstellen.

Flächenwidmung: W I 7,5m ogk BB7

BB7: "Auf den mit BB7 bezeichneten Grundflächen dürfen bei einer Bauplatzgröße von mehr als 1.500 m<sup>2</sup> maximal 25 % des Bauplatzes bebaut werden."

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap