

**Baugrund mit erteilter Baugenehmigung / Gewichtete  
Nutzfläche: ca. 782 m².**



**Objektnummer: 6616**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Art:                          | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| Land:                         | Österreich                      |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                       |
| Baujahr:                      | 2022                            |
| Zustand:                      | Erstbezug                       |
| Alter:                        | Neubau                          |
| Nutzfläche:                   | 782,00 m²                       |
| Bäder:                        | 1                               |
| WC:                           | 2                               |
| Heizwärmebedarf:              | B 41,00 kWh / m² * a            |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,77                         |
| Kaufpreis:                    | 1.275.000,00 €                  |
| Provisionsangabe:             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

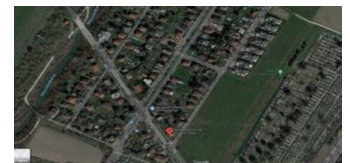
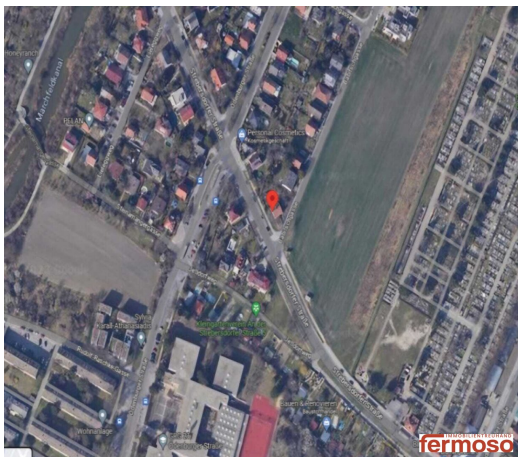
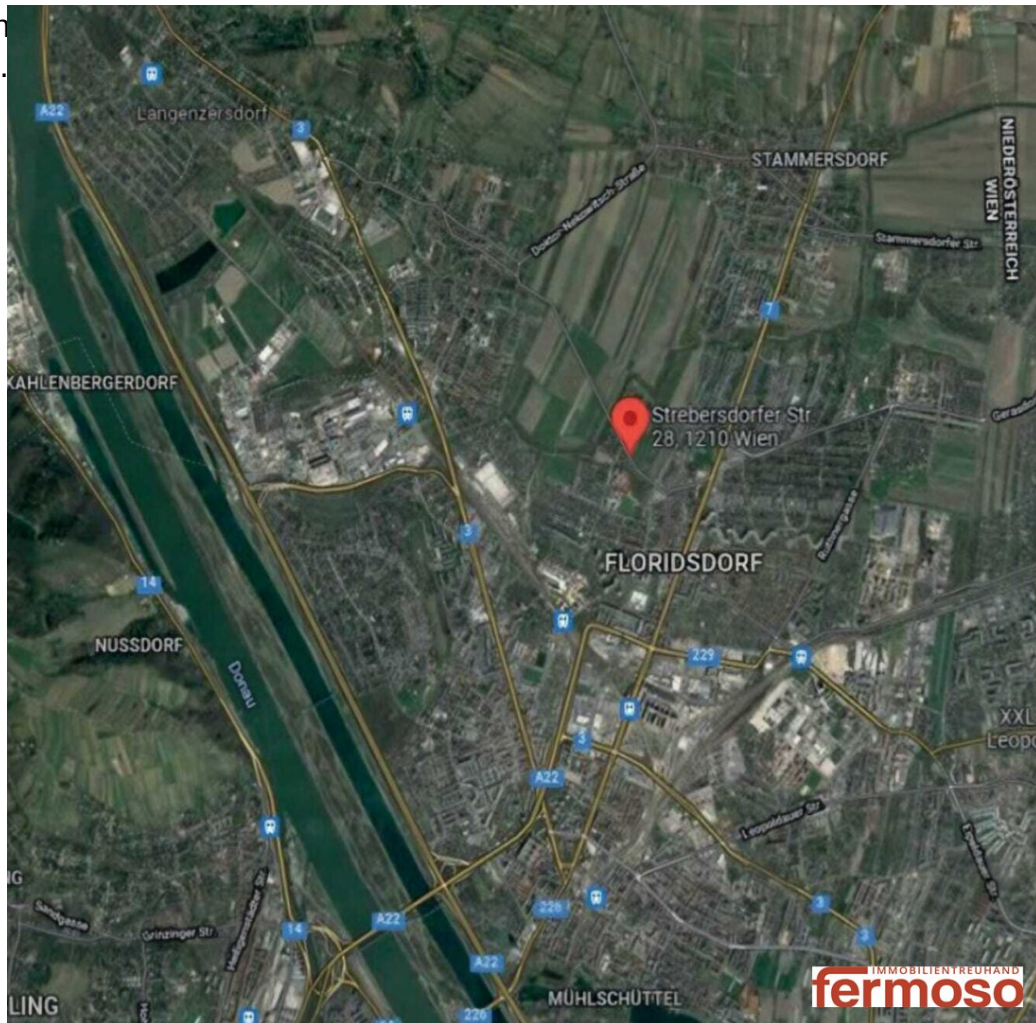


**Ilksev Karakas**

Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 664 19 13 188  
H +43 664 19 13 188

Gerne stehen  
Verfügung.



Grundbuch:

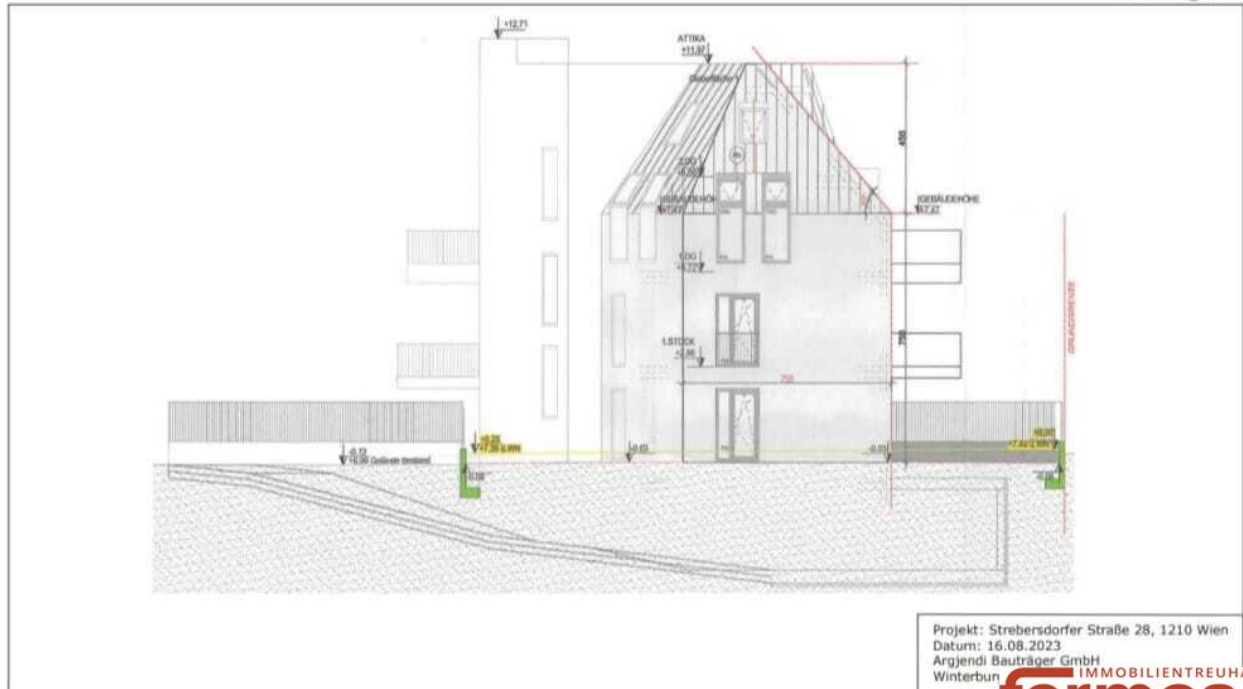
KG 01606 Großjedlersdorf I  
GST-NR 355/3 u. 355/40  
EZ 2370

fermoso

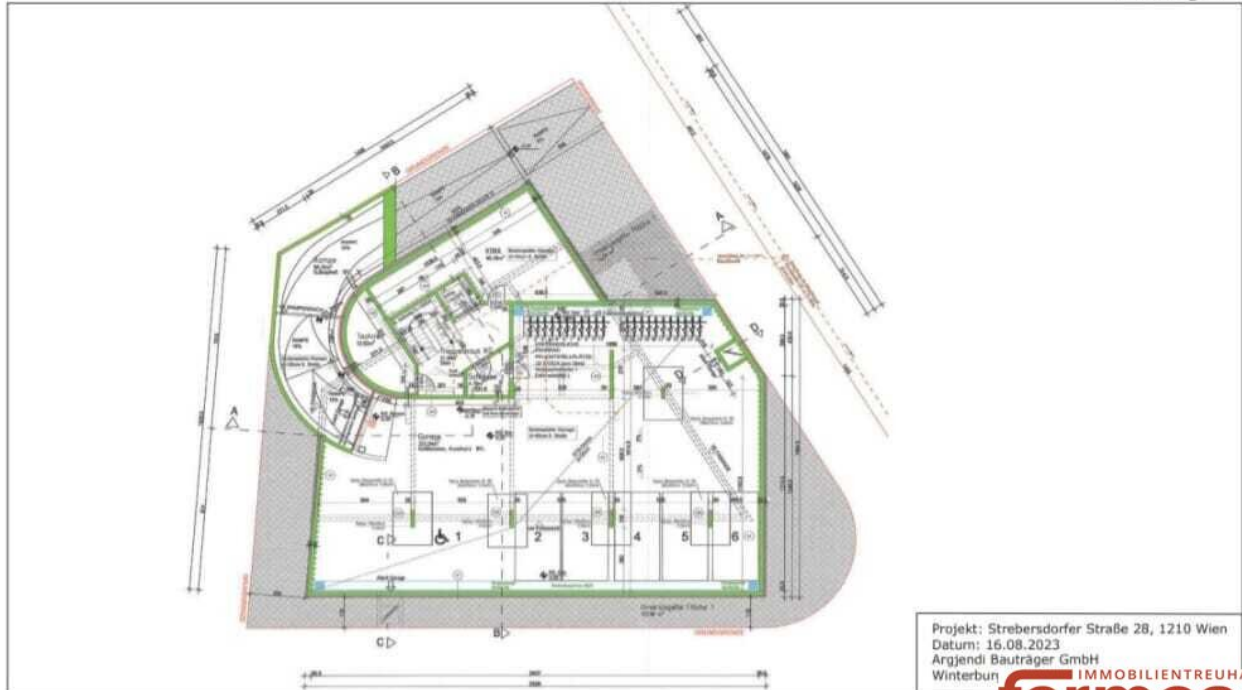




## EINREICHPLANUNG: ANSICHT NORDWEST



## EINREICHPLANUNG: GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS



## EINREICHPLANUNG: GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Projekt: Strebersdorfer Straße 28, 1210 Wien  
Datum: 16.08.2023  
Argendi Bauträger GmbH  
Winterburggasse 1/1/R02, 1160 Wien

## EINREICHPLANUNG: GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



Argjendi Bauräger GmbH | 1160 Wien, Winterburggasse 1/1/R02 | T: +43.(0)676. 34 16 121 | E: office@argjendi.at | W: www.argjendi.at  
Alle Angaben ohne Haftung und ohne Gewähr! Irrtümer vorbehalten!

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## EINREICHPLANUNG: GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS



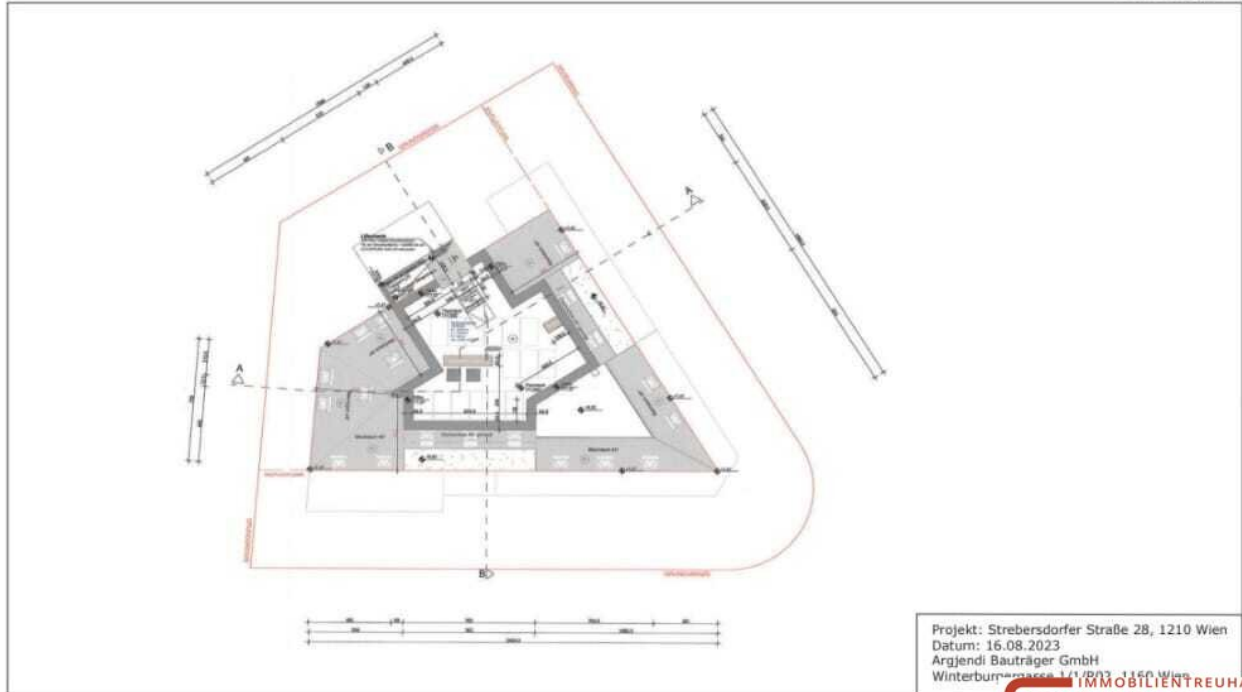
Argendi  
Bauräger



Argendi Bauräger GmbH | 1160 Wien, Winterburggasse 1/1/R02 | T: +43.(0)676. 34 16 121 | E: office@argendi.at | W: www.argendi.at  
Alle Angaben ohne Haftung und ohne Gewähr! Irrtümlicher vorbehalten!

IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**

## EINREICHPLANUNG: GRUNDRISS DACHDRAUFSICHT





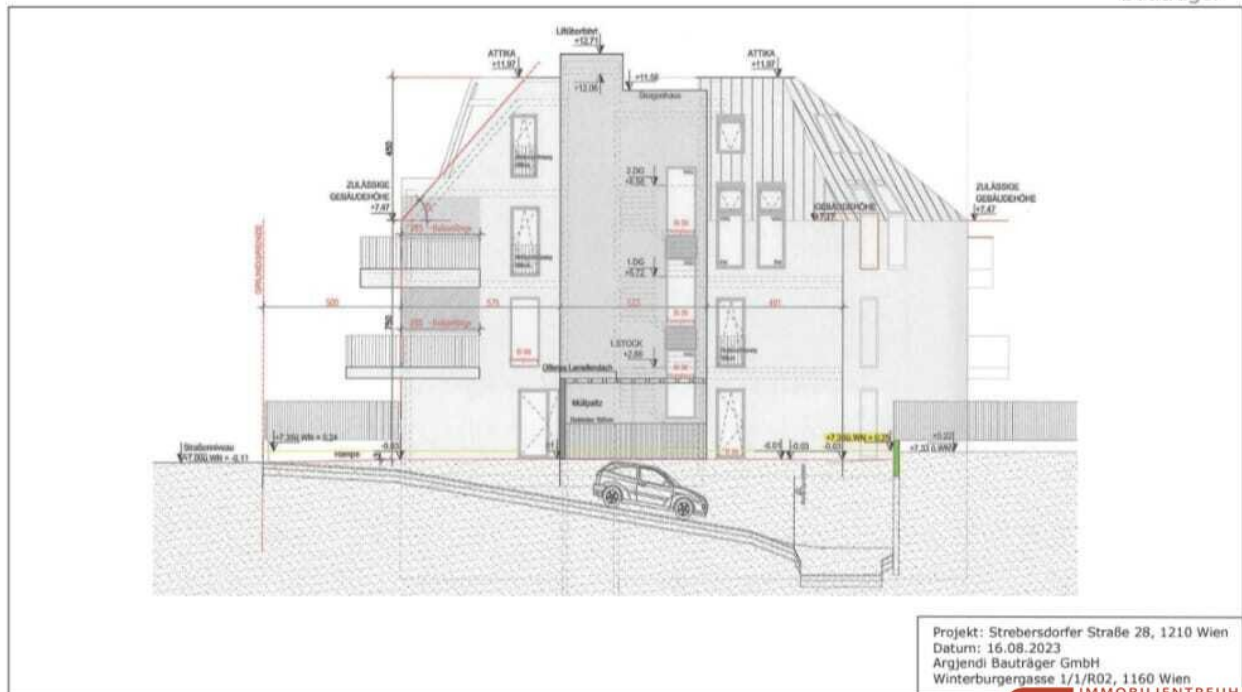
Argjendi  
Bauträger



Argendi Basträger GmbH | 1160 Wien, Winterberggasse 1/102 | T: +43.(0)676. 34 16 121 | E: [office@argendi.at](mailto:office@argendi.at) | W: [www.argendi.at](http://www.argendi.at)  
Alle Angaben ohne Haftung und ohne Gewähr! Irrtümer vorbehalten!

urergasse 11/R02, 1160 Wien  
IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

# EINREICHPLANUNG: ANSICHT NORDOST

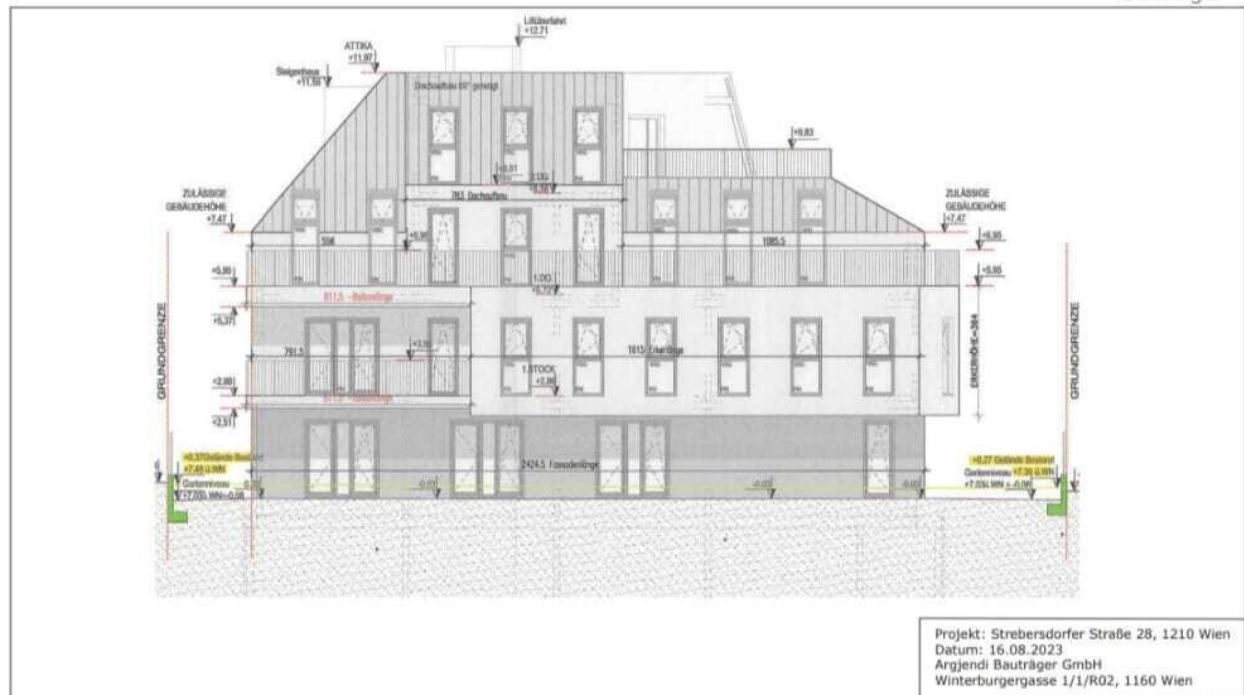


Projekt: Strebersdorfer Straße 28, 1210 Wien  
Datum: 16.08.2023  
Argjendi Bauträger GmbH  
Winterburggasse 1/1/R02, 1160 Wien

Argjendi Bauträger GmbH | 1160 Wien, Winterburggasse 1/1/R02 | T: +43.(0)676. 34 16 121 | E: office@argjendi.at | W: www.argjendi.at  
Alle Angaben ohne Haftung und ohne Gewähr! Irrtümer vorbehalten!

**fermoso**  
IMMOBILIENTREUHAND

# EINREICHPLANUNG: ANSICHT SÜDWEST



Projekt: Strebersdorfer Straße 28, 1210 Wien  
Datum: 16.08.2023  
Argendi Bauträger GmbH  
Winterburggasse 1/1/R02, 1160 Wien

Argendi Bauträger GmbH | 1160 Wien, Winterburggasse 1/1/R02 | T: +43.(0)676. 34 16 121 | E: office@argendi.at | W: www.argendi.at  
Alle Angaben ohne Haftung und ohne Gewähr! Irrtümer vorbehalten!

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## EINREICHPLANUNG: GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS



Argjendi Bauträger GmbH | 1160 Wien, Winterburggasse 1/1/R02 | T: +43.(0)676.34 16 121 | E: office@argjendi.at | W: www.argjendi.at  
Alle Angaben ohne Haftung und ohne Gewähr! Irrtümer vorbehalten!

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft stellt ein Grundstück im Ausmaß von ca. 729 m<sup>2</sup> Grundfläche mit einem Bestandsbau im 21. Wiener Gemeindebezirk dar.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weist folgende Widmung aus:

- \* BW (Bauland-Wohngebiet)
- \* Bauklasse I
- \* offene od. gekuppelte Bauweise

Das Grundstück befindet sich mitten in Strebersdorf in einer beliebten Wohngegend. Es besticht durch seine ruhige Lage und gute Erreichbarkeit. Entfernung bis zum Stadtzentrum Wien beträgt ca. 10 km. In unmittelbarer Nähe befindet sich das beliebte

Erholungs- und Ausflugsziel Alte Donau. Der berühmte Vergnügungspark, der Wiener Prater ist in ca. 15 min. erreichbar.

Gemütliche Heurige und schöne Spazierwege runden das Bild von Strebersdorf ab.

Mit der Buslinie 31A erreicht man in wenigen Minuten die U- Bahnstation der Linie U1, den Kagranerplatz. Hier findet man auch zahllose Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten.

Auf dem Grundstück sind 10 Wohneinheiten zwischen ca. 38m<sup>2</sup> und 101 m<sup>2</sup> geplant. Der Bestandsbau wird abgerissen.

Die Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über einen Eigengarten. Alle Tops haben eine Terrasse bzw. Balkon.

Im Kellergeschoß des Gebäudes befinden sich die Kfz-Stellplätze und allgemeine Einrichtungen. Moderne und effiziente Planung verleihen jeder Wohnung ihren eigenen Charm und beste Nutzungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst davon und vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin.

**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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap