

## **Baugrundstück mit viel Potenzial nahe Kagraner Platz**



NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5562**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m²
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Garten:</b>	94,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 155,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,70
<b>Kaufpreis:</b>	958.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Boro Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T +43 699 11694630  
H +43 699 11694630

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





@IMMONESTOR

# PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE  
ODER KENNEN JEMANDEN?  
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM  
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:  
[BORO@IMMONESTOR.AT](mailto:BORO@IMMONESTOR.AT) | +43 699 / 116 94 630



## Objektbeschreibung

Baugrundstück mit viel Potenzial nahe Kagraner Platz

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Dieses Grundstück begeistert nicht nur durch seine großzügige Fläche von ca. 254 m<sup>2</sup>, sondern auch durch die Vielzahl an Möglichkeiten, die es Ihnen bietet. Es eröffnet sich hier eine einmalige Gelegenheit, in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu investieren.

Eckdaten & Bebauungsbestimmungen:

- Grundstücksgröße: ca. 254 m<sup>2</sup>
- Die derzeitige Wohnnutzfläche beträgt ca. 300 m<sup>2</sup>.
- Dieses Haus besteht aus drei Ebenen und ist renovierungsbedürftig.
- Alle Anschlüsse sind vorhanden.
- Das Haus wird durch Gas-Zentralheizung beheizt.
- Laut dem Flächenwidmungsplan: BK I, 7.5m, g
- Ein Abbruchbescheid liegt bereits vor.
- Eine alte Baubewilligung aus dem Jahr 2019 liegt ebenfalls vor. Nach dieser kann ein Wohngebäude mit 4 oberirdischen Geschoßen und 12 Wohnungen geschaffen werden. Diese 12 Wohnungen haben laut dem Einreichplan eine insgesamt Wohnnutzfläche

von 487,51 m². Die verbaute Fläche würde in diesem Fall ca. 203 m² (79,92%) betragen.

Kaufpreis: € 958.000,-

Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

-----  
**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](https://service.immonestor.at)

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

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: [boro@immonestor.at](mailto:boro@immonestor.at)

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](https://www.immonestor.at)

**NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT

UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

**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://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap