

**Reduzierter Kaufpreis!!!- 1.202m<sup>2</sup> Bauträgergrundstück in  
Mauer – Ideal für Wohnprojekt (BK I, 6,5 m)**



**Objektnummer: 1723142**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedensstraße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1928
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	34,00 m²
Kaufpreis:	1.598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Claudia Sailer**

Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

T +43 664 2122877  
H +43 664 2122877  
F +43 1 9618101

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





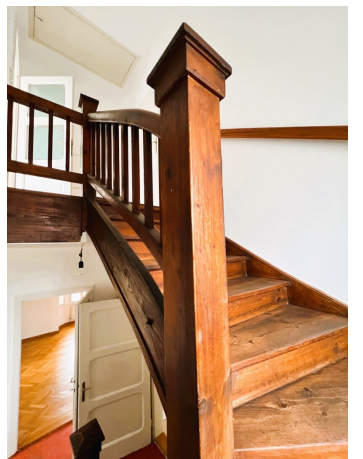




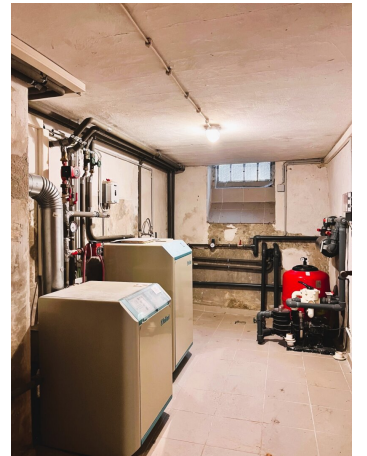










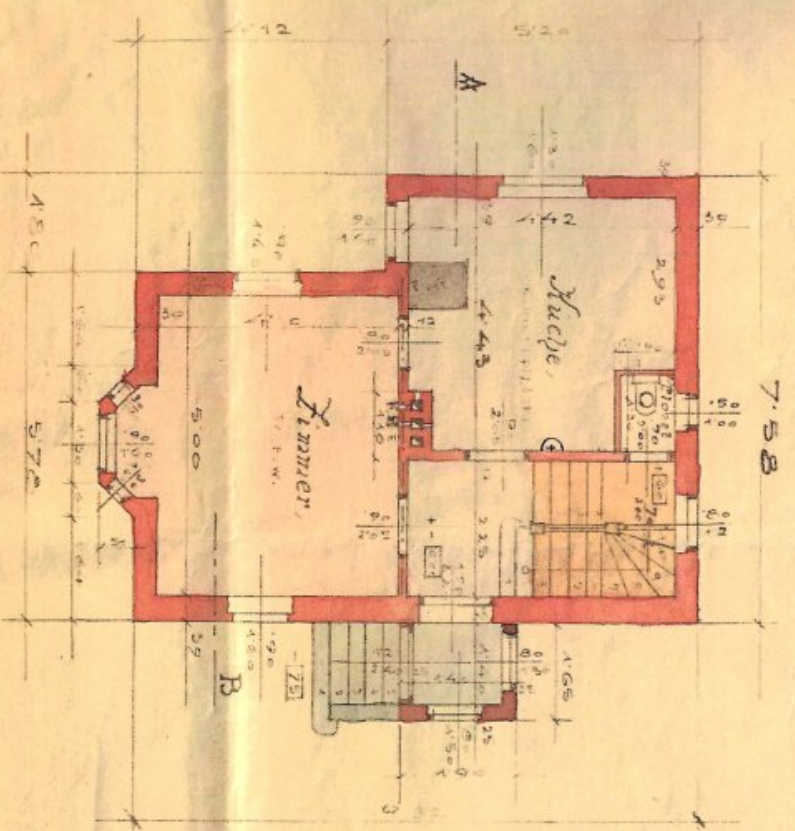




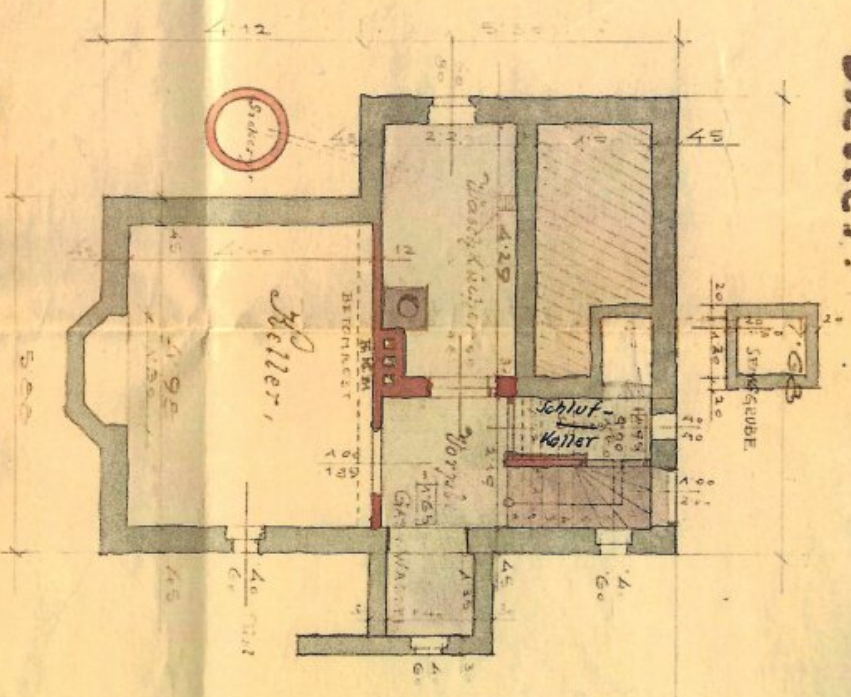




Eberhard.



Meier.



Siesing, am 4. Sept. 1928.

Boertherr:  
Baumeister

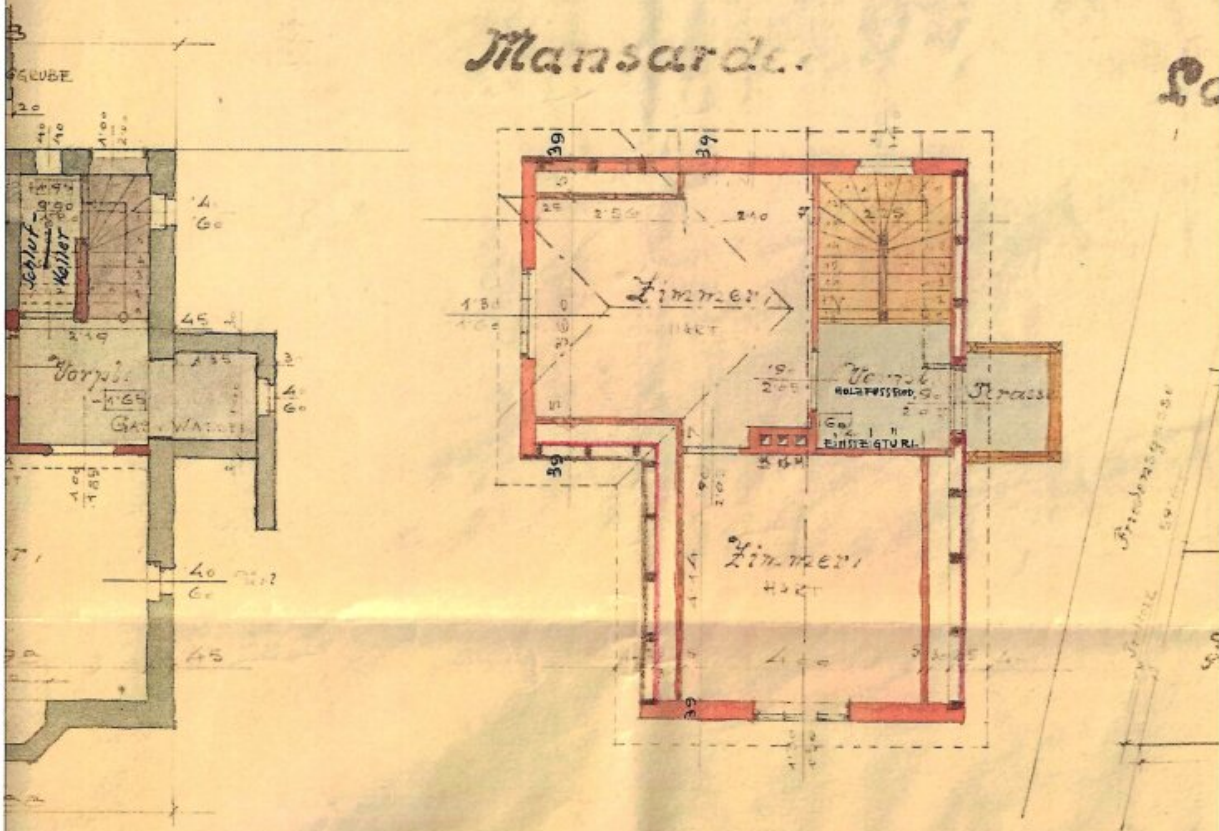
Messstab 1:100

Boertherr  
Geometer



The drawing is a vertical cross-section of a building. On the left, a portion of an adjacent building is visible, featuring a window with a decorative frame. The main structure is a three-story building. The ground floor (labeled '1. Stockwerk') contains a large room with a central staircase and a smaller room to the right. The upper floor (labeled '2. Stockwerk') has a large room with a staircase and a smaller room to the right. The roof is shown with a gabled structure. The drawing is a technical sketch with color highlights in red and green. The name 'LIESING' is written in the top right corner.

5



Bauleiter:  
Leopold Schürmann.

Вайкагуи, Лорд



# Objektbeschreibung

## **Bauträgergrundstück in 1230 Wien – Ideal für Wohnprojekt (BK I, 6,5 m)**

Zum Verkauf steht ein attraktives Baugrundstück in gefragter Lage, in der Friedensstraße 32–34. Das Bestandsobjekt (Bj. 1928) hat ca 83 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück umfasst 1.202 m<sup>2</sup> und ist gemäß Flächenwidmung der Bauklasse I (max. 6,5 m Höhe) zugeordnet.

Auf Basis der Widmung ist die Errichtung eines modernen, zweigeschossigen Wohnprojekts sehr gut realisierbar.

**Die erzielbare Nutzfläche liegt – abhängig von der konkreten Planung – bei rund 750 bis ca. 800 m<sup>2</sup> WNL zzgl. Freiflächen**

## **Übersicht**

- 1.202 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Bauklasse I
- Gebäudehöhe bis 6,5 m
- Geschätzte erzielbare Nutzfläche ca. 750-800 m<sup>2</sup> plus Freiflächen
- Bauweise: offen oder gekuppelt
- Absolute Ruhelage mit guter Verkehrsanbindung

## **Lage & Umfeld**

Der Standort überzeugt durch sein ruhiges Wohnumfeld, nahegelegene Infrastruktur, öffentliche Verkehrsanbindung sowie ein familienfreundliches Umfeld, das sich hervorragend für ein hochwertiges Wohnprojekt eignet.



Ideal für Bauträger, Projektentwickler oder Anleger, die in einer der stabilsten Wohnlagen ein kompaktes, gut entwickelbares Projekt realisieren möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Autobuslinien 56A, 58B u. 60A , der Straßenbahnlinie 60 und der Schnellbahn- Station Atzgersdorf gegeben.

Gerne stehen wir Ihnen für Besichtigung jederzeit zur Verfügung. Frau Sailer [0664 2122877](tel:06642122877)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <3.750m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <1.000m



Post <1.000m  
Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap