

Attraktive Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial in Eßling – Sanierungsobjekt oder Neubauprojekt



Objektnummer: 5453/214

Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	159,00 m ²
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jeanette Kaucic

JK IMMOBILIEN
Eichenstrasse 21
2003 Leitzersdorf

T +43 699 1999 3113
H +43 699 1999 3113

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





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Liegenschaft in ruhiger sowie grüner Wohnlage in Wien-Donaustadt. Die Liegenschaft befindet sich in **Eßling**, einem besonders gefragten Teil der Donaustadt.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und hoher Lebensqualität.

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von **500 m²** auf, bestehend aus:

- **159 m² verbaute Fläche**
- **341 m² Gartenfläche**

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Bestandsgebäude, welches entweder umfassend saniert oder im Zuge eines Neubauprojekts neu entwickelt werden kann.

Objekt-Highlights

- Solide Grundstücksgröße mit optimaler Ausnutzung
- Flexible Nutzung: Sanierung oder Neubau
- Gefragte Wohnlage mit hohem Entwicklungspotenzial
- Nachhaltige Wertanlage in wachsender Umgebung

Flächenwidmung & Bebauungspotenzial

Die Liegenschaft ist als **Bauland – Wohngebiet (BW)** gewidmet.

Die Bebauungsbestimmungen sehen eine **offene oder gekuppelte Bauweise** mit einer **Bauklasse I** vor.

Die Widmung ermöglicht eine Bebauung mit bis zu ca. **6,5 m Gebäudehöhe**, wodurch eine

zeitgemäße Wohnlösung realisiert werden kann.

Damit ergeben sich attraktive Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere für:

- ein großzügiges Einfamilienhaus
- ein Doppelhaus
- ein modernes Neubauprojekt im Rahmen der geltenden Bauklasse

Highlights der Lage:

- Ruhige Wohnstraße mit wenig Verkehr
- Nähe zur **Lobau** – eines der schönsten Naherholungsgebiete Wiens
- Gute Infrastruktur im Umfeld (Supermärkte, Schulen, Ärzte)
- Öffentliche Anbindung über Buslinien Richtung U2 (Aspernstraße / Seestadt)
- Nähe zur **Seestadt Aspern** mit wachsender Infrastruktur und Wertsteigerungspotenzial

Hier bietet sich eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer oder Investoren, die ein Grundstück mit Entwicklungsspielraum in einer aufstrebenden Lage Wiens suchen.

Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten,

freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme unter 0699 1999 3113 bzw. direkt über den Button im Inserat.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber ersuche ich um vollständige Angaben Ihrer Kontaktdaten.

Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart.

Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% + 20% MWSt. Ich weise ausdrücklich auf meine Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap