

**Gut geschnittenes Baugrundstück mit
Entwicklungspotential**



Objektnummer: 6747

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Art: | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien, Leopoldstadt |
| Gesamtfläche: | 1.064,00 m ² |
| Kaufpreis: | 990.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 930,45 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

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





Objektbeschreibung

In Neuessling gelangen **2 ebene Baugrundstücke** zu **je 532 m²** in familienfreundlicher und ruhiger Wohnlage zum Verkauf. Jedes Grundstück hat eine Breite von 28 m und eine Länge von ca. 19 m und eignet sich hervorragend zur Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses mit großzügigem Garten oder eines Doppelhauses.

Auf einem Baugrundstück befindet sich ein sanierungsbedürftigen Haus (ca. 63 m² Wohnfläche) das jedoch eine solide Grundlage für eine Modernisierung und /oder Erweiterung bietet. Das Bestandsobjekt besteht aus Keller und Erdgeschoss und verfügt über insgesamt drei Zimmer, Küche, Badezimmer, Toilette, Abstellraum, Vorraum sowie eine großzügige Terrasse mit Blick in den Garten.

Jetzt liegt die Entscheidung bei Ihnen: entweder Sie lassen Ihr nachhaltiges Taumhaus nach Ihren Wünschen auf dem freien Baugrund errichten oder Sie entscheiden sich für das Bestandsobjekt, das saniert und erweitert werden kann.

Die **Anschlüsse** für Wasser, Strom und Kanal sind **vorhanden**, der Gasanschluss befindet sich an der Grundstücksgrenze.

Bebauungsbestimmung

W 1 // 6,5m // ogk // 4 m Vorgarten // BB

- Bauklasse: W I, max. Gebäudehöhe 6,5 m
- Bauweise: offen oder gekuppelt
- Bebaubarkeit: BB1 - je Bauplatz darf maximal ein Hauptgebäude mit einer bebauten Grundfläche von höchstens 200 m² errichtet werden

Lage & Infrastruktur

Die Grundstück befindet sich in einer familiären und grünen Wohnlage des 22. Bezirks und profitiert von einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer gut ausgebauten

Nahversorgung.

- öffentliche Verkehrsanbindung:
 - U2 & S-Bahn Aspern Nord (erreichbar mit Bus oder Fahrrad)
 - U1 Kagraner Platz (erreichbar mit Bus)

- Einkaufsmöglichkeiten:
 - Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung
 - Umfangreiches Angebot im Marchfeld Center

Nähere Details erhalten Sie in Ihrem persönlichen Exposé

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.

Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap