

**Perchtoldsdorf | Über 1.000 m<sup>2</sup> Eigengrund mit Altbestand  
an der Wiener Stadtgrenze**



Highlight - Garten

**Objektnummer: 1468**

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch  
Immobilienconsulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grillparzerstraße 42
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.  
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2  
1190 Wien

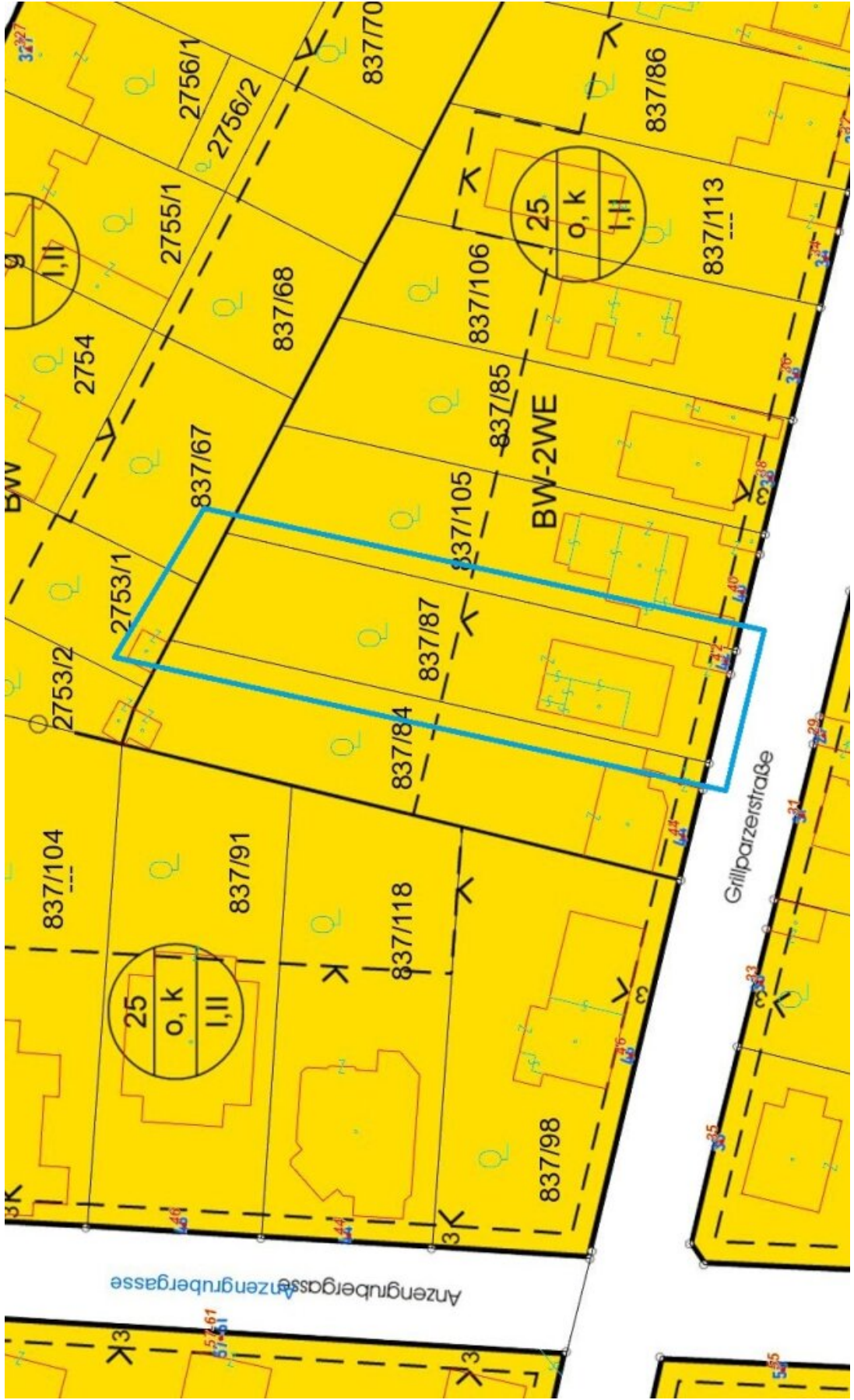
T +43 1 997 44 88 - 10  
H +43 699 122 93 262  
F +43 1 997 44 88 - 99

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











**BÜRO**  **22**  
Immobilienvermittlung neu **er**leben



# Objektbeschreibung

## Das Wichtigste auf einen Blick

- Rund 1.020 m<sup>2</sup> Eigengrund in begehrter Wohnlage an der Wiener Stadtgrenze
- Grundstück mit Altbestand und interessanten Möglichkeiten für Sanierung oder Neubau
- Großzügiger, gewachsener Garten mit viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltung
- Widmung als Bauland-Wohngebiet mit Bauklasse I und II sowie offener oder gekuppelter Bauweise
- Bahnhof Wien Liesing und Riverside Einkaufszentrum fußläufig erreichbar

## Die ausführliche Beschreibung

Große Grundstücke in gewachsenen Wohnlagen sind selten geworden – besonders dann, wenn sie gleichzeitig Ruhe, Lebensqualität und unmittelbare Wien-Nähe bieten.

In diesem besonderen Fall erwartet Sie auf rund 1.020 m<sup>2</sup> Eigengrund **ein großzügiges Grundstück** in einer ruhigen Wohngegend am nördlichen Ende von Perchtoldsdorf, unmittelbar an der Wiener Stadtgrenze gelegen. Das Riverside Einkaufszentrum, der Bahnhof Wien Liesing sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Gleichzeitig genießt man hier jene Ruhe und Lebensqualität, für die Perchtoldsdorf seit jeher geschätzt wird.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Anfang der 1960er Jahre errichtetes **Einfamilienhaus** mit rund 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche in **stark sanierungsbedürftigem Zustand**. Insbesondere ein **Neubau**, aber auch eine umfassende Sanierung nach den Vorstellungen des künftigen Eigentümers sind denkbar. Im Fall einer **Neubebauung** bietet die Liegenschaft interessante Rahmenbedingungen: Der aktuelle Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sieht die **Widmung Bauland-Wohngebiet, Bauklasse I und II, offene oder gekuppelte Bauweise** sowie eine Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten vor.

Ob umfassende Sanierung oder individueller Neubau – die seltene Kombination aus

großzügigem Eigengrund, unmittelbarer Wien-Nähe und einer ruhigen Wohnlage macht dieses Grundstück zu einer Gelegenheit, die selbst in Perchtoldsdorf nur noch selten zu finden ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <550m

Klinik <675m

Krankenhaus <2.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <525m

Universität <5.900m

Höhere Schule <6.625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <450m

### **Sonstige**

Geldautomat <550m

Bank <550m

Post <725m

Polizei <600m

### **Verkehr**

Bus <275m

U-Bahn <2.575m

Straßenbahn <775m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap