

## **Wien-Strebersdorf: 1.769 m<sup>2</sup> Grundstück am Fuße des Bisambergs**



Luftbild/Lage

**Objektnummer: 6070**

**Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Adresse           | Fillenbaumgasse |
| Art:              | Grundstück      |
| Land:             | Österreich      |
| PLZ/Ort:          | 1210 Wien       |
| Kaufpreis:        | 745.000,00 €    |
| Provisionsangabe: |                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Harald Grassler**

Ideal Real Immobilien GmbH  
Strebersdorfer Platz 6  
1210 Wien

H +43 664 581 82 89

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





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese traumhafte Liegenschaft in hervorragender Lage in Wien-Strebersdorf!

Erreichbar via Fahneneinfahrt (ca. 3,5 m breit), besteht sie insgesamt aus 1.769 m<sup>2</sup>, wovon 582 m<sup>2</sup> im Bauland liegen (Bauklasse I 6,5 m o,gk) und 1.187 m<sup>2</sup> im Grünland. Nach dem Ende der Fahneneinfahrt erweitert sich das Grundstück auf ca. 17 m Breite.

Das Grundstück erstreckt sich von der Fillenbaumgasse bis hin zur Kellergasse, die gleichzeitig die Wiener Stadtgrenze darstellt.

Lt. Bebauungsbestimmungen dürfen 180 m<sup>2</sup> verbaut werden. Ein Nebengebäude darf 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Immobilie befindet sich fußläufig zur Privatschule De la Salle und ist via Buslinie 32A öffentlich angebunden.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <4.250m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <750m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.250m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap