

**517m² Grundstück ums Eck´ von der Stammersdorfer
Kellergasse, am Fuße des Bisambergs! Unverbaubares
Gegenüber!**



Objektnummer: 4904

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Kaufpreis:	415.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kisch

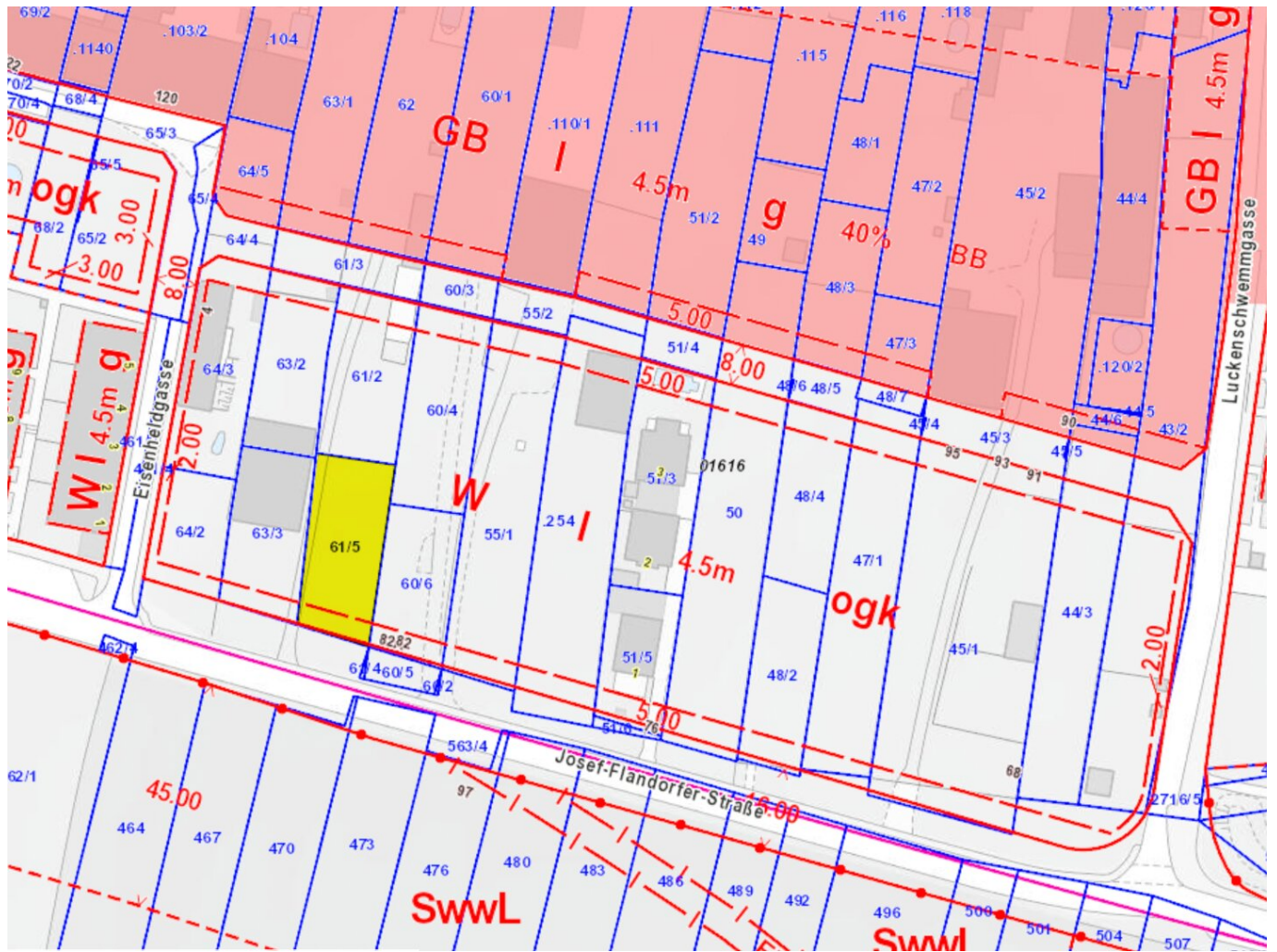
Perfect Deal Immobilien OG
Ocwigasse 9/4/1
1210 Wien

T +43 699 172 00 604

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







Objektbeschreibung

Die Adresse: Josef-Flandorfer-Straße, Grundstücksnummer 61/5 (neben Hausnr. 82)

Ein besonderer Platz in Stammersdorf

Dieses Grundstück an der Ecke Josef-Flandorfer-Straße / Eisenheldgasse liegt in einem der reizvollsten Teile Floridsdorfs – in Stammersdorf. Noch unbebaut und ohne Hausnummer, bietet es die seltene Gelegenheit, einen ganz persönlichen Wohntraum zu verwirklichen.

Das rechteckige Grundstück grenzt direkt an die verkehrsberuhigte Josef-Flandorfer-Straße (30-km/h-Zone), die vorwiegend von Anrainern und Besuchern des nahegelegenen Bisamberg genutzt wird. Gegenüber eröffnet sich ein unverbaubarer Blick auf Felder, die je nach Jahreszeit mit Sonnenblumen oder Getreide leuchten.

Die Umgebung verbindet Natur und Lebensqualität auf besondere Weise: Spaziergänge führen über die Felder zum Marchfeldkanal, Wanderwege und die historische Kellergasse hinauf zum Bisamberg. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar – und auch die Wiener Innenstadt liegt nur eine kurze Autofahrt entfernt.

Ein außergewöhnlicher Ort für alle, die das Ländliche schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

AUF EINEN BLICK:

- Grundstücksbreite an der Straße: ca. 15m
- Grundstückslänge: ca. 35m
- Unverbaubares Gegenüber, da Grünland für landwirtschaftliche Nutzung
- Widmung laut Flächenwidmung online: Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise
- Maximal erlaubte **Gebäudehöhe inkl. First ist 9m**

- **Ein Drittel des Grundstückes ist bebaubar**
- Keine Beschränkung der Wohneinheiten
- Kein Bauzwang, keine Verpflichtung zur Stellplatzschaffung
- Beachten Sie bitte das angefügte Plandokument mit speziellen Bebauungsbestimmungen

DER KAUFPREIS:

EUR 415.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap