

**Bauträger-Juwel in 1100 Wien: Eckgrundstück mit ca.
1.000 m² erzielbarer Nutzfläche – Top-Investment**



Objektnummer: 1587/65112

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Kaufpreis:	1.000.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.409,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24

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

Direkt
Finanz Immo

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft besticht durch ihre Konfiguration als **Eckparzelle**, was bei der Projektentwicklung erhebliche baurechtliche und architektonische Vorteile bietet.

An der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet und weist keine Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen aus.

Flächenwidmung:

W - Bauland Wohngebiet

III - Bauklasse III (mind. 9 m, max. 16 m)

g - geschlossene Bauweise

G - gärtnerische Ausgestaltung

Laut Zentralem Leitungskataster der Stadt Wien sind sämtliche Anschlüsse, wie Wasserver- und

Abwasserentsorgung, Gas, Strom, Fernwärme und Telefon an der Grundstücksgrenze bzw. in den

umliegenden Straßenzügen vorhanden.

HINWEIS:

ERZIELBARE NUTZFLÄCHE

Auf Basis der Flächenwidmungs - und Bebauungsbestimmungen wird unter

Heranziehung des online -Messtools von www.wien.gv.at die mögliche

erzielbare Nutzfläche im Neubaufall berechnet. Es ist darauf hinzuweisen,

dass diese Methodik lediglich eine überschlagsmäßige Kalkulation darstellt

und keine Planung eines Ziviltechnikers ersetzt bzw. diesem

Genauigkeitsgrad nicht entspricht.

Überschlägige Nutzflächenermittlung:

W - Bauland Wohngebiet

III - Bauklasse III (mind. 9 m, max. 16 m)

Bebaubare Fläche: 190 m²

max. zulässige Höhe: 16 m

Brutto-Geschoßhöhe: 3m

erzielbare Geschoße: 6

erzielbare Nutzfläche: ca. 1000 m²

Stellplätze möglich: 10 Stellplätze

Lage & Infrastruktur:

Das Grundstück befindet sich in einer etablierten, dicht verbauten Wohngegend im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks (Favoriten).

- **Öffentliche Anbindung:** Das Stadtzentrum (Karlsplatz) ist in rund 15 Fahrminuten zu erreichen. Die Anbindung an den

Hauptbahnhof Wien erfolgt innerhalb von ca. 5 Fahrminuten. Der Flughafen Wien-Schwechat ist über

die Ostautobahn A4, je nach Verkehrsaufkommen, in etwa 25 Fahrminuten erreichbar.

- **Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus sind fußläufig sehr gut erreichbar,

vis-a-vis der Liegenschaft ist eine „Lidl“ Filiale und das Einkaufszentrum „Herz Passage“ mit

Supermarkt-, Drogerie und Diskonter -Filialen situiert. Im nahen Umfeld finden sich weitere

Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Gastronomie.

- **Freizeit & Erholung:** Das historische **Amalienbad** sowie der Wielandpark sind fußläufig erreichbar. Das Naherholungsgebiet **Wienerberg** ist nur wenige Minuten

entfernt.

KAUFPREIS: € 1.000.000,- Lasten und Bestandfrei

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

- **Zinsen bereits ab 3,10 %** – abhängig von der gewählten Fixzinsphase
- **Laufzeiten bis zu 40 Jahren** möglich
- Kredite auch für Pensionisten bis **zum Lebensalter 99**
- Finanzierung **auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln** möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

*Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines **begrenzten Kontingents** verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.*

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL)

BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergaße 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap