

**867 m² Grundstück in Floridsdorf:Urbaner Komfort trifft
Grünruhelage:**



Ost-Ansicht

Objektnummer: 1799/285

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	113,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



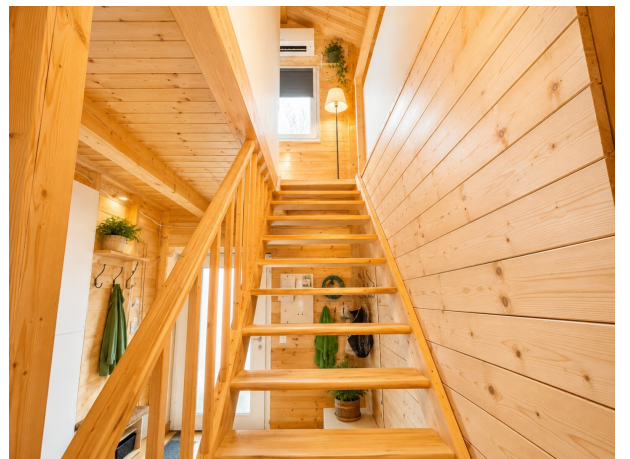
Arber Arifaj

Die IMMOREI
Neustift am Walde 89/Lokal 2
1190 Wien

T +43 660 494 65 15
H +43 660 494 65 15









Objektbeschreibung

Naturjuwel in Floridsdorf: Großzügiges Gartenidyll mit außergewöhnlichem Potenzial

In einer der entspanntesten und grünsten Ecken des 21. Wiener Gemeindebezirks eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: Ein weitläufiges Refugium, das die Vorzüge einer gewachsenen Gartensiedlung mit einer beeindruckenden Grundstücksgröße verbindet.

Dieses Objekt richtet sich an Individualisten, die Raum zur Entfaltung suchen – sei es als privater Rückzugsort im Grünen, als wertbeständige Investition oder als Basis für die Verwirklichung Ihres persönlichen Wohntraums in Wien.

Grundstück & Bestand

- **Grundstücksfläche:** ca. 876 m² (Gesamtanteil)
- **Bebaubare Fläche:** ca. 100 m² (Grundfläche)
- **Bestand:** Gemütliches Holzhaus mit Terrasse, Gartenhäusern und privatem Pool (Bereit für den Abriss)
- **Zustand:** Gepflegt und sofort beziehbar/nutzbar

Das Grundstück besticht durch seine Großzügigkeit und Privatsphäre. Der gepflegte Garten mit eigenem Pool bietet eine Oase der Ruhe, während zwei zusätzliche Gartenhäuser praktischen Stauraum für Geräte und Freizeitutensilien garantieren.

Baurecht & Widmung

Die Liegenschaft befindet sich in der Widmung „**Gartensiedlungsgebiet**“ (**GS 100 m² BB**).

- **Bauklasse:** Gemäß der Wiener Bauordnung gilt im Gartensiedlungsgebiet (GS) grundsätzlich eine maximale Gebäudehöhe von **5,50 m** (Topkante des Daches). Dies entspricht in der vertikalen Ausnutzung der **Bauklasse I**.
- **Entwicklungspotenzial:** Die Widmung erlaubt eine verbaubare Fläche von bis zu **100 m²**. Dies ermöglicht – unter Einhaltung der spezifischen Bebauungsbestimmungen (BB)

– die Errichtung eines großzügigen Wohnhauses, das modernen Ansprüchen an Raum und Komfort gerecht wird.

- **Ein- und Überfahrgenehmigung direkt zu Ihrem Grundstück, wo Sie auch Ihr Auto parken können!**

Besonderheiten der Liegenschaft

- **Außergewöhnliche Größe:** 876 m² Fläche bieten Raum für Gartenarchitektur und Erholung.
- **Sofortige Lebensqualität:** Bestehender Pool und Gartenstruktur für den direkten Genuss.
- **Zukunftssicher:** Klare baurechtliche Rahmenbedingungen für eine spätere Neugestaltung oder Erweiterung.

Lage & Infrastruktur: Urbaner Komfort im Grünen

Der 21. Bezirk in Wien steht für Lebensqualität zwischen pulsierender Stadt und erholsamer Natur. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten:

- **Perfekte Nahversorgung:** In wenigen Gehminuten finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte wie **Billa, Penny und Hofer** sowie aber auch **Bipa, Das Futterhaus** und weitere Nahversorger sind bequem und schnell erreichbar.
- **Shopping-Erlebnis:** Eines der größten Einkaufszentren Österreichs, das **Westfield Donauzentrum**, liegt nur wenige Autominuten entfernt. Dort erwartet Sie eine grenzenlose Auswahl an Marken, Gastronomie und Entertainment.
- **Hervorragende Anbindung:** Die „Öffis“ sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Busverbindungen bringen Sie in kürzester Zeit zu den Knotenpunkten der U-Bahn (U1/U6), sodass die Wiener Innenstadt jederzeit schnell erreichbar bleibt.
- **Natur & Freizeit:** Der Hans-Hirsch-Park und der Theresa-Tauscher-Park befinden sich in direkter Nachbarschaft. Die Lage ist ideal für Familien und Menschen, die ihre Freizeit gerne aktiv im Grünen verbringen.

Kosten & Fakten

- **Kaufpreis:** 680.000,00 €
- **Alleineigentum:** Sie kaufen 1/1 Anteile
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
- **Beziehbar:** ab sofort

? **Fazit** Eine Gelegenheit für Kenner: Hier erwerben Sie nicht nur ein Stück Wiener Erde, sondern ein Stück Lebensqualität. Ob als Sommerresidenz mit Pool oder als Standort für Ihr zukünftiges Bauprojekt – dieses Grundstück bietet die perfekte Leinwand für Ihre Visionen.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter [+43 660 494 65 15](tel:+436604946515) oder arifaj@immorei.at

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Einige Bilder wurden mit Hilfe von KI bearbeitet.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap