

# BAUERWARTUNGSLAND IN 1220 WIEN / GRÜNLAND AM OBEREN MÜHLWASSER (KG 01651 ASPERN, EZ 323, 597)



Vogelperspektive

**Objektnummer: 120670**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ulanenweg, Schilfweg
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Gesamtfläche:	26.399,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	7.391.720,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	280,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



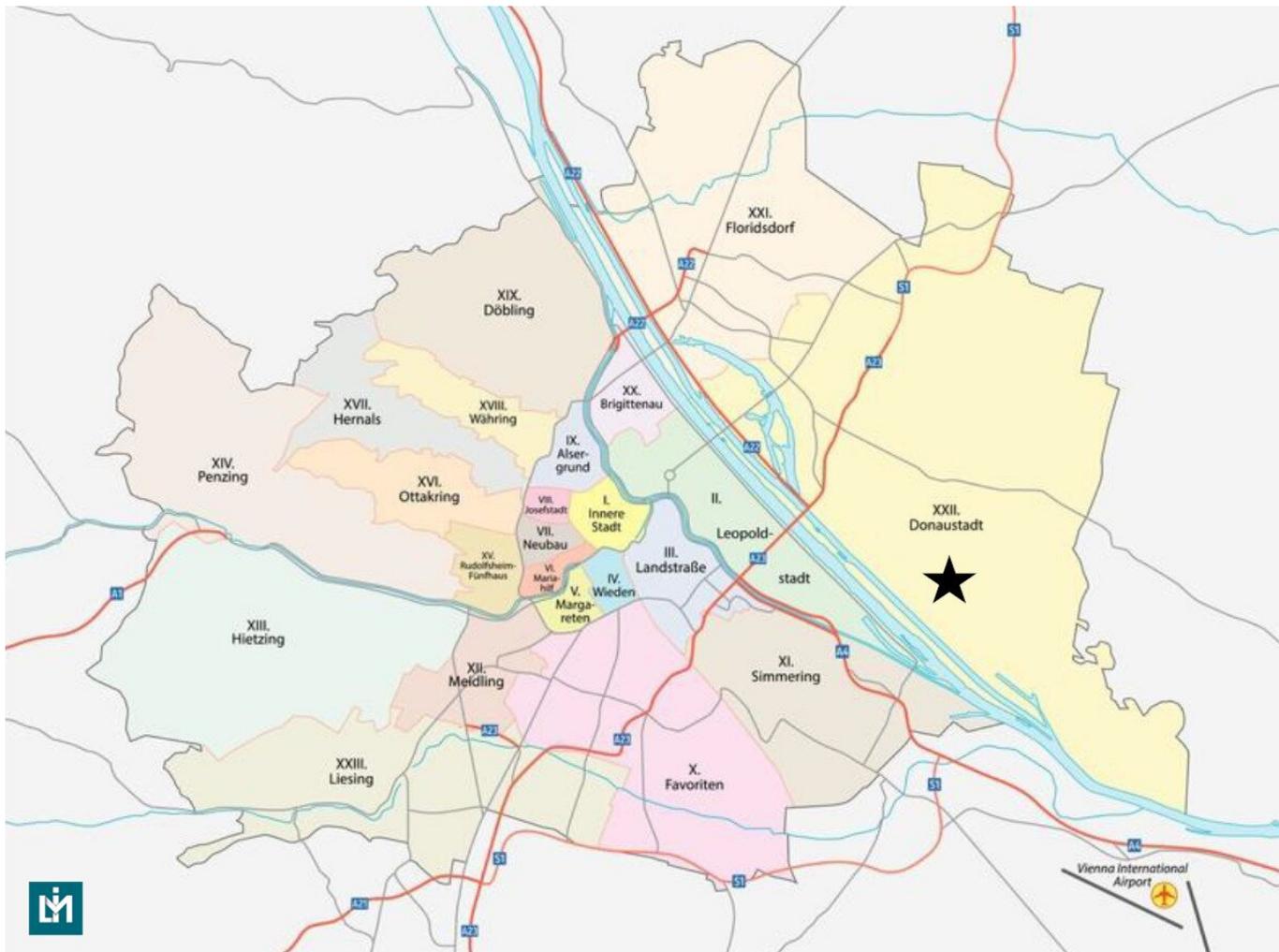
### Daniel Masek

LIM - BROKER GmbH  
Albertgasse 1A  
1080 Wien

T +43 660 18 34 006  
H +43 660 18 34 006  
F +43 1 40 25 400-99

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





umweltbundesamt® **Altlasten Portal** Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abbildungen oder Untersuchungsverordnungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenliste-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.

Legende: 14.04.2019, 16:41:20

**LEGENDE**

Flächen

- Altlast (Priorität 1)
- Altlast (Priorität 2)
- Altlast (Priorität 3)
- Altlast (ohne Priorität)
- Altlast gesichert
- Altlast saniert
- noch nicht in Altlastenliste-Verordnung ausgewiesen

■ Abzugsgrenzen  
--- Restriktive Grenzen

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 22 „Donaustadt“
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Aspern (1651)
Grundstück	985

Information:

Das Grundstück 985 in Aspern (1651) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 22 „Donaustadt“
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Aspern (1651)
Grundstück	984

Information:

Das Grundstück 984 in Aspern (1651) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird nachfolgend näher beschriebene Liegenschaft in 1220 Wien.

**FLÄCHE:** 26.399m<sup>2</sup> lt. Grundbuch, bestehend aus: 1/1 Anteil an EZ 323 (15.371m<sup>2</sup>) sowie  $\frac{3}{4}$  Anteil an EZ 597 (14.704m<sup>2</sup>,  $\frac{3}{4}$  davon sohin anteilig 11.028m<sup>2</sup>).

**LAGE:** Die zum Verkauf stehenden Grundstücke liegen nahe einer aufstrebenden Wohngegend an der östlichen Grenze von Wien (Donaustadt), in unmittelbarer Nähe zum „Oberen Mühlwasser“.

**ÖFFENTLICHER VERKEHR:** Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden und in wenigen Minuten zu erreichen: **93A**, Station Brockhausengasse (Kagran-Aspernstraße), **92A**, Station Stavangergasse (Kaisermühlen-VIC-Aspern,Zachgasse), **98A**, Station Hoechlegasse (Hirschstetten Ort-Eßling, Schippanisiedlung), **U2**, Station Donauspital (Seestadt-Karlsplatz), **25**, Station Oberdorfstraße (Oberdorfstraße-Floridsdorf), **26A**, Station Siegesplatz (Kagran-Groß-Enzersdorf).

**DERZEITIGE BEBAUUNG BZW. BEWUCHS:** Grundstück Nr. 985 (EZ 323) ist derzeit zum großteils gärtnerisch genutzt und teilweise entsprechend kleinräumig oberflächlich bebaut; diese Gärten müssen jedoch bei Beendigung des Pachtvertrages (längstens bis 31.12.2026) unverbaut und geräumt rückgestellt werden. Grundstück Nr. 984 ist un bebaut.

**FLÄCHENWIDMUNG:** Grünland – Schutzgebiet, SWWL: (landwirtschaftliche Nutzung). BB (zusätzliche Festlegungen nach §5 Abs. (4). Aufgrund der Lage ist es durchaus möglich (allerdings völlig unverbindlich und ohne jede Gewähr seitens des Verkäufers oder Maklers), dass die Liegenschaften in den nächsten Jahr(zehnten) zu Bauland umgewidmet werden.

**ERGÄNZENDE INFORMATIONEN ZU ASPERN:** Aspern liegt zwischen der Lobau, Stadlau, Breitenlee, Essling und Hirschstetten. Die Katastralgemeinde erstreckt sich über ein Gebiet von 2012,87 ha, wovon 24 ha im Gebiet des Gemeindebezirks Leopoldstadt liegen. Die Gegend in unmittelbarem Umfeld ist zum Teil immer noch landwirtschaftlich geprägt, verfügt allerdings bereits über weitläufige Siedlungsgebiete und Freizeitangebote.

Das Gebiet von Aspern zählt zu den ältesten Siedlungsgebieten Wiens. Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes erfolgte im Jahre 1258 als Asparn. Während der Türkenbelagerungen von 1529 und 1683 wurde das Dorf schwer beschädigt bzw. zerstört. Der heutige Asperner Friedhof wurde 1892 angelegt. Im Jahre 1904/05 wurde das stark landwirtschaftlich geprägte Aspern als Teil des neuen 21. Wiener Gemeindebezirks, der den Namen Floridsdorf erhielt, eingemeindet. Am 15. Oktober 1938 transferierte das NS-Regime den Stadtteil in den bei der Schaffung von Groß-Wien neu gebildeten 22. Bezirk namens Groß-Enzersdorf. Als Groß-Wien, wie 1946 beschlossen, 1954 stark verkleinert wurde, verblieb Aspern bei Wien und bildet seither mit sieben weiteren ehemaligen Gemeinden den 22. Bezirk Donaustadt.

Wir erlauben uns, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten (Prozentangaben beziehen sich auf den Kaufpreis) zu rechnen haben:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr
- bis zu 3,6 % für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages (inkl. USt., Höchstsatz)
- 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt, fällig bei beidseitiger Vertragsunterzeichnung

**Hinweis: Grundsätzlich besteht auch Bereitschaft des Verkäufers nur ein Grundstück bzw eine Einlagezahl (EZ) zu verkaufen (auf Verhandlungsbasis).**

*Rechtlicher Hinweis: Die Angaben über das angebotene Objekt basieren auf Informationen und Unterlagen, die von den Verkäufern bzw. deren Vertretern zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit solcher Angaben wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung in der geltenden Fassung. Wir weisen auf § 15 MaklerG ausdrücklich hin und bitten um Beachtung, dass es nicht gestattet ist, dieses Angebot oder Unterlagen oder Informationen hieraus an Dritte weiterzugeben, zu nutzen oder sonst zu verwerten. LIM-BROKER GmbH ist als Doppelmakler tätig.*

**HINWEIS: SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN (LIM-LAW IMMOBILIENRECHT). AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFEN.** Für weitere Fragen steht Ihnen HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.750m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap