

**BAUERWARTUNGSLAND IN 1220 WIEN (EZ 637 KG 01668  
SÜSSENBRUNN GST.-NR. 278)**



Vogelperspektive

**Objektnummer: 120709**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Wagramer Straße         |
| Art:              | Grundstück              |
| Land:             | Österreich              |
| PLZ/Ort:          | 1220 Wien               |
| Gesamtfläche:     | 6.922,00 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:        | 2.415.778,00 €          |
| Provisionsangabe: |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

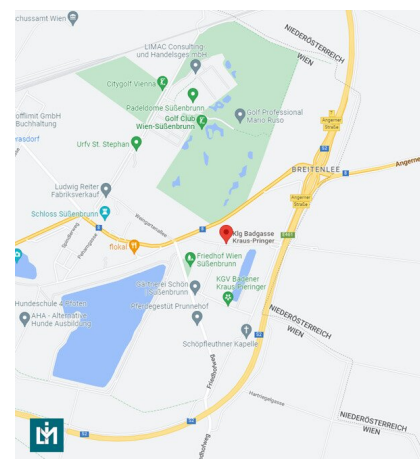


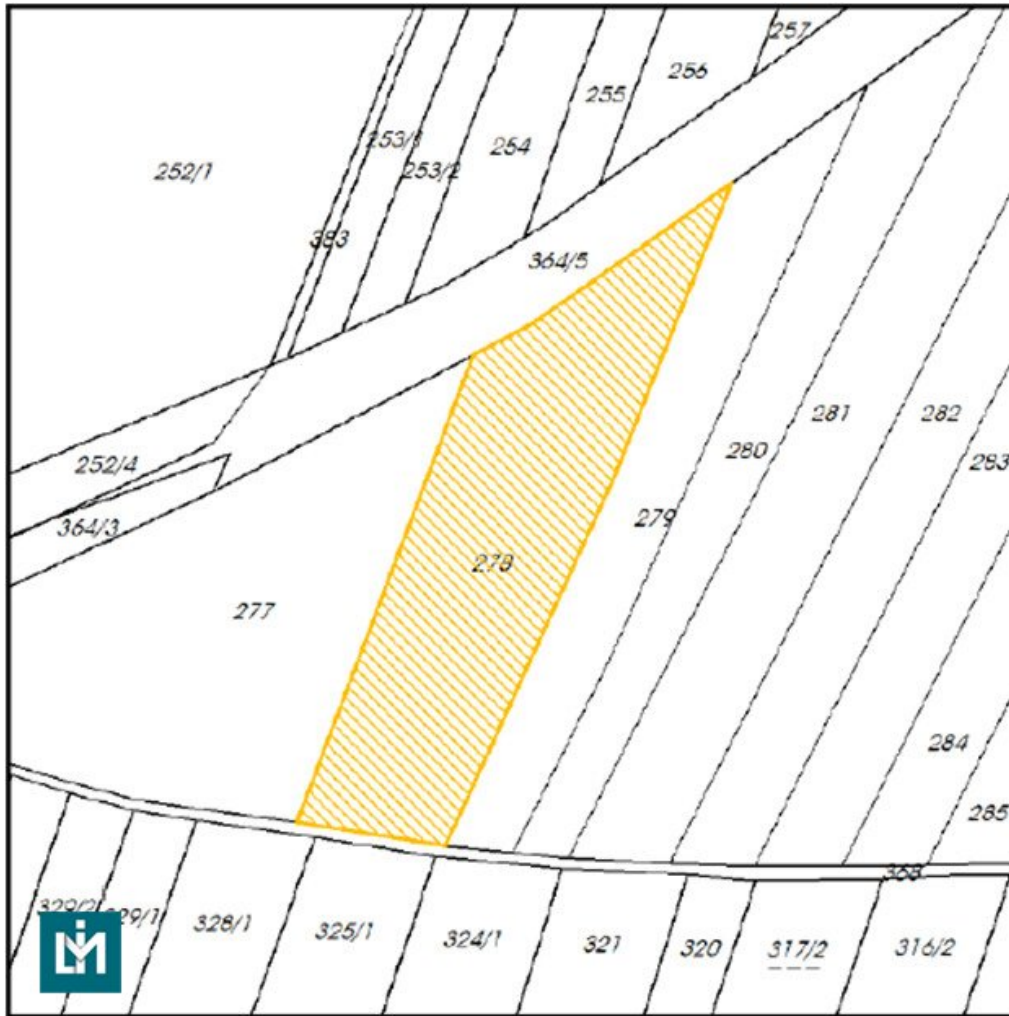
**Daniel Masek**

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.

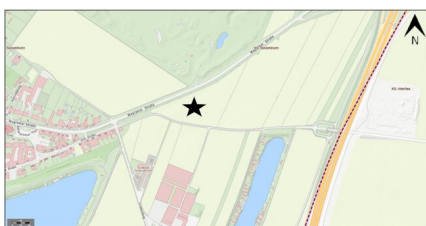




umweltbundesamt

Altlasten Portal

Landesverwaltungsamt  
BürgerService  
Katastralgemeinde Süssenbrunn



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

Logo: 48.219°N, 16.504°O

#### LEGENDE

##### Flächen

- Altlast (Priorität 1)
- Altlast (Priorität 2)
- Altlast (Priorität 3)
- Altlast (ohne Priorität)
- Altlast gesichert
- Altlast saniert

noch nicht in Altlastenliste-Verordnung

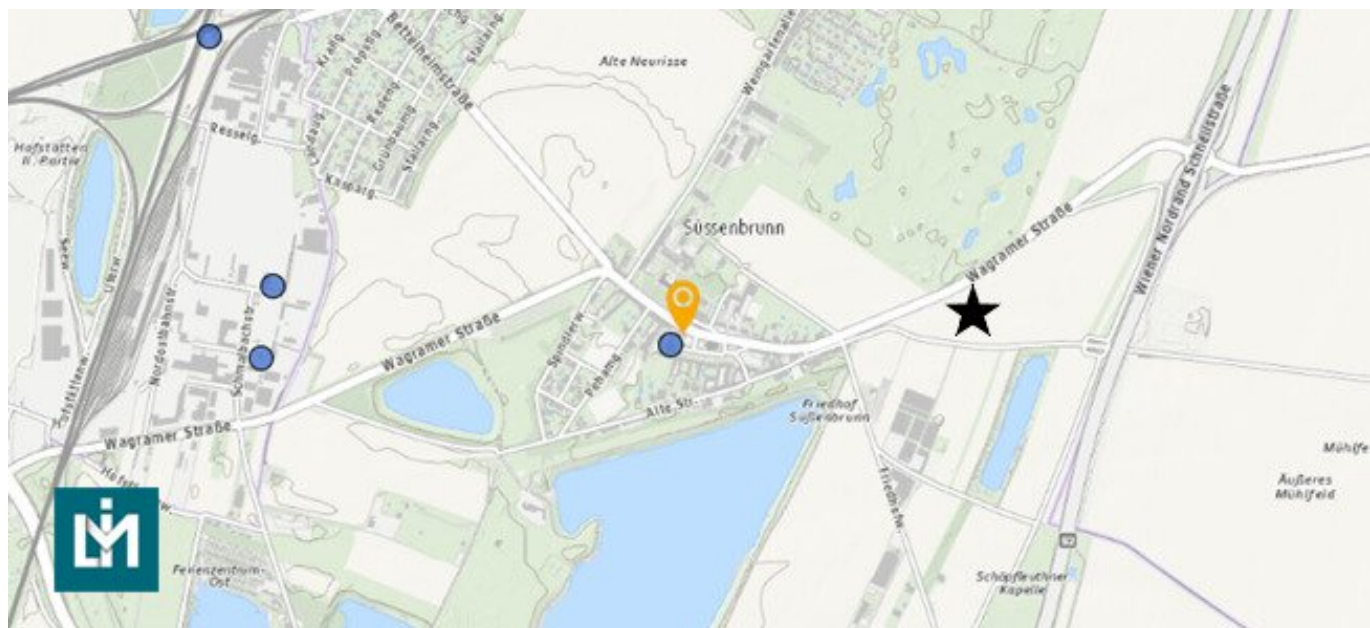
Verwaltungsgrenzen  
relative Grenzen

#### Ergebnis für:

Bundesland Wien  
Bezirk Wien 22 „Donaustadt“  
Gemeinde Wien  
Katastralgemeinde Süssenbrunn (1668)  
Grundstück 278

#### Information:

Grundstück 278 in Süssenbrunn (1668) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet



## Objektbeschreibung

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

**FLÄCHE:** Laut Grundbuch 6.922m<sup>2</sup>.

**LAGE:** Das zum Verkauf stehende Grundstück liegt nahe einer aufstrebenden Wohngegend an der nord-östlichen Grenze von Wien (Donaustadt).

**ÖFFENTLICHER VERKEHR:** Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden und in wenigen Minuten zu erreichen: **25A Lichtblaustraße** (Rennbahnweg-Süßenbrunner Platz), **U1 Aderklaaer Straße** (Oberlaa-Leopoldau), **24A Markomannenstraße** (Kagraner Platz-Neueßling). Des Weiteren befindet sich der Bahnhof Wien Süßenbrunn, mit den Linien R1, R7, REX1 und S1 in unmittelbarer Nähe. Dies trifft ebenso auf den Golfclub Wien-Süßenbrunn, den Badeteich Süßenbrunn, das Schießsportzentrum Süssenbrunn, als auch auf die Heislbucht (Fischteich) zu, die sich nur wenige Minuten entfernt befinden.

**DERZEITIGE BEBAUUNG BZW. BEWUCHS:** Die Liegenschaft ist derzeit (oberirdisch) unbebaut. Die Liegenschaft wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unbefristet in Bestand gegeben (verpachtet); ein schriftlicher Pachtvertrag liegt nicht vor, die Pachthöhe liegt derzeit bei etwa EUR 300,-- jährlich. Das Pachtverhältnis ist mangels gesonderter Vereinbarung vom Erwerber zu übernehmen, kann aber nach den allgemeinen Regeln gemäß ABGB jährlich zum 31.3. und 30.11. gekündigt werden.

**FLÄCHENWIDMUNG:** Gemäß Information der MA 21 ist derzeit eine Bausperre gemäß §8 Abs. 1 Wr BauO gültig, die seit 01.09.2006 verhängt ist. Davor galt das Plandokument 5906 und lautete die darin festgesetzte Widmung, Grünland/Ländliches Gebiet, BB1 und BB2. Es ist durchaus zu erwarten (allerdings völlig unverbindlich und ohne jede Gewähr seitens des Verkäufers oder Maklers), dass die Liegenschaft in den nächsten Jahr(zehnten) zu Bauland umgewidmet wird.

**ERGÄNZENDE INFORMATIONEN ZU SÜSSENBRUNN:** Süßenbrunn ist ein Stadtteil Wiens im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt und war bis 1938 eine eigenständige Gemeinde. Es weist einen historischen Ortskern auf und ist dreiseitig von Niederösterreich umgeben, lediglich im Süden grenzt es an Breitenlee und Kagran. Bei Süßenbrunn befindet sich auch ein öffentlich zugänglicher Badeteich, der in Privatbesitz ist.

Es ist landwirtschaftlich geprägt, verfügt allerdings bereits über weitläufige Siedlungsgebiete und Freizeitangebote.

Erstmals urkundlich erwähnt wird es um 1200. Ursprünglich im Besitz des Schottenstiftes, wurde es im 16. Jahrhundert mit der Ortschaft Wagram vereinigt. Während der

Türkenbelagerungen wurde es schwer zerstört. 1713 wurde ein Wasserschloss in Süßenbrunn errichtet, 1837 eine kleine Kirche gebaut, welche allerdings durch einen Neubau ersetzt wurde. 1938 kam Süßenbrunn zum 22. Bezirk Groß-Enzersdorf. Seit 1954 bildet es gemeinsam mit sieben weiteren Gemeinden den 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

*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 WEITERHELFFEN. 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](mailto: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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap