

## **Exklusives Bauträgerprojekt nahe Denglerpark**



**Objektnummer: 4294**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück   |
| <b>Land:</b>             | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1210 Wien    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 800.000,00 € |
| <b>Provisionsangabe:</b> |              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



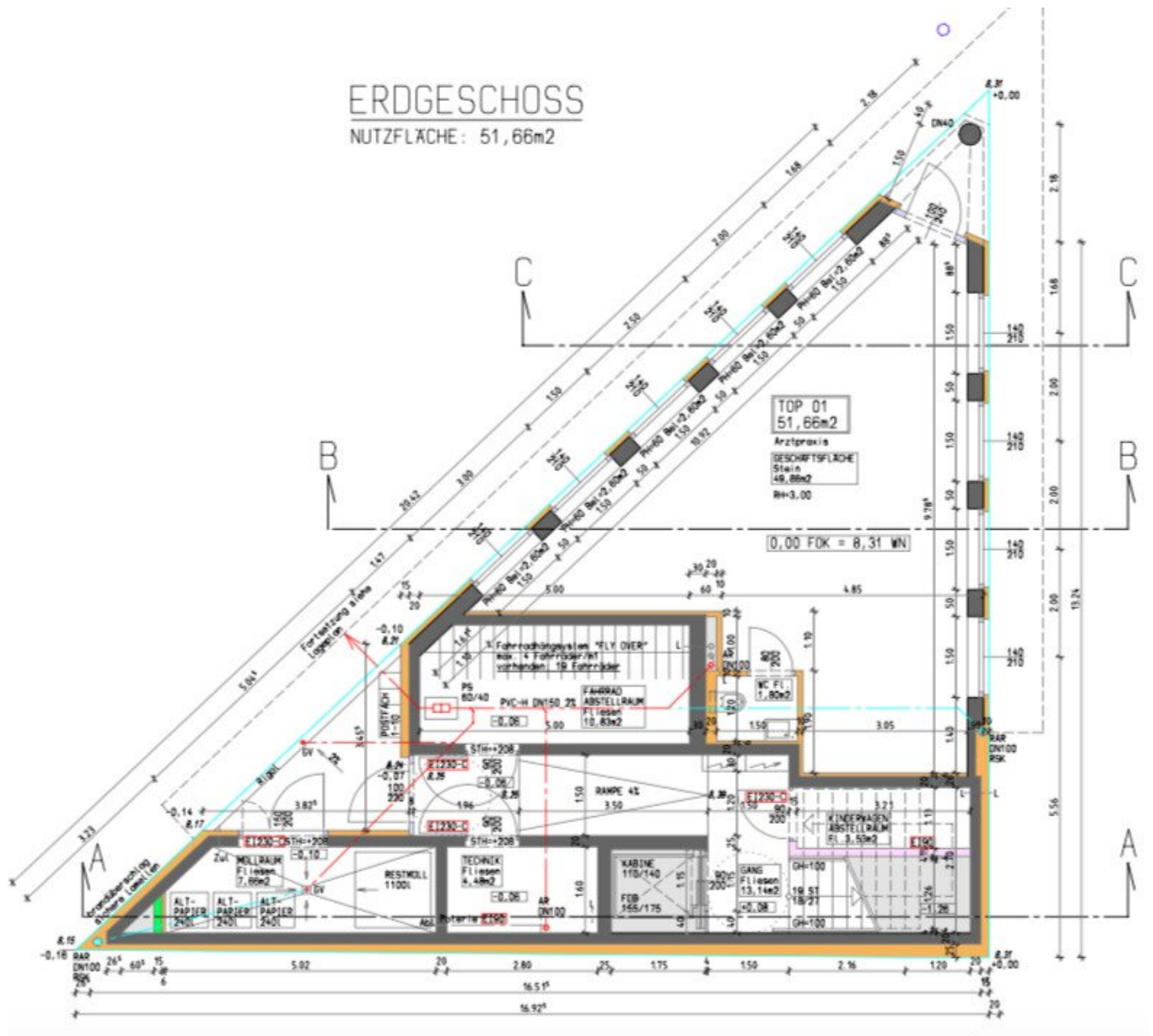
### **Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

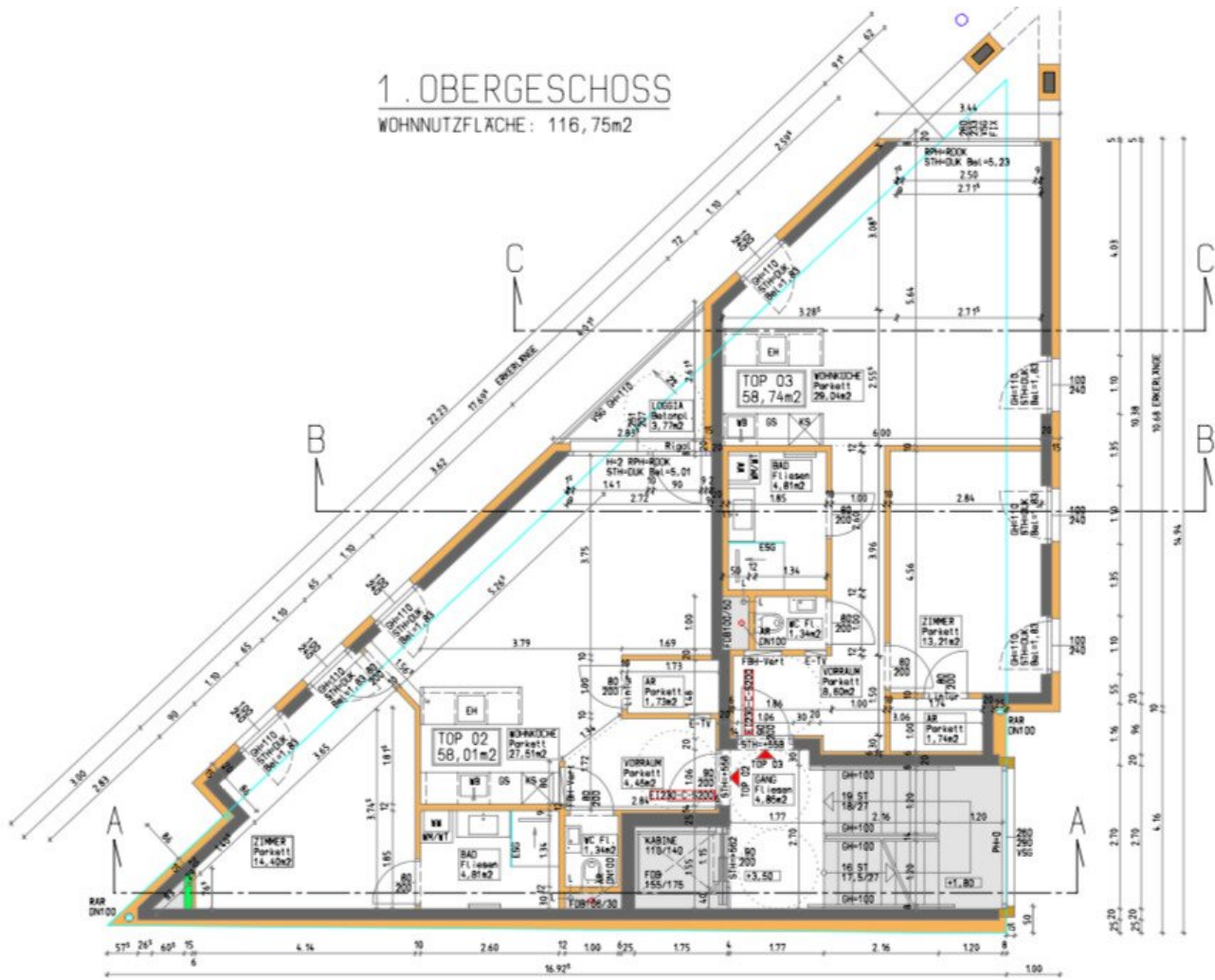
T +43 1 512 14 84  
H +43 660 6525500  
F +43 1 512 14 84

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

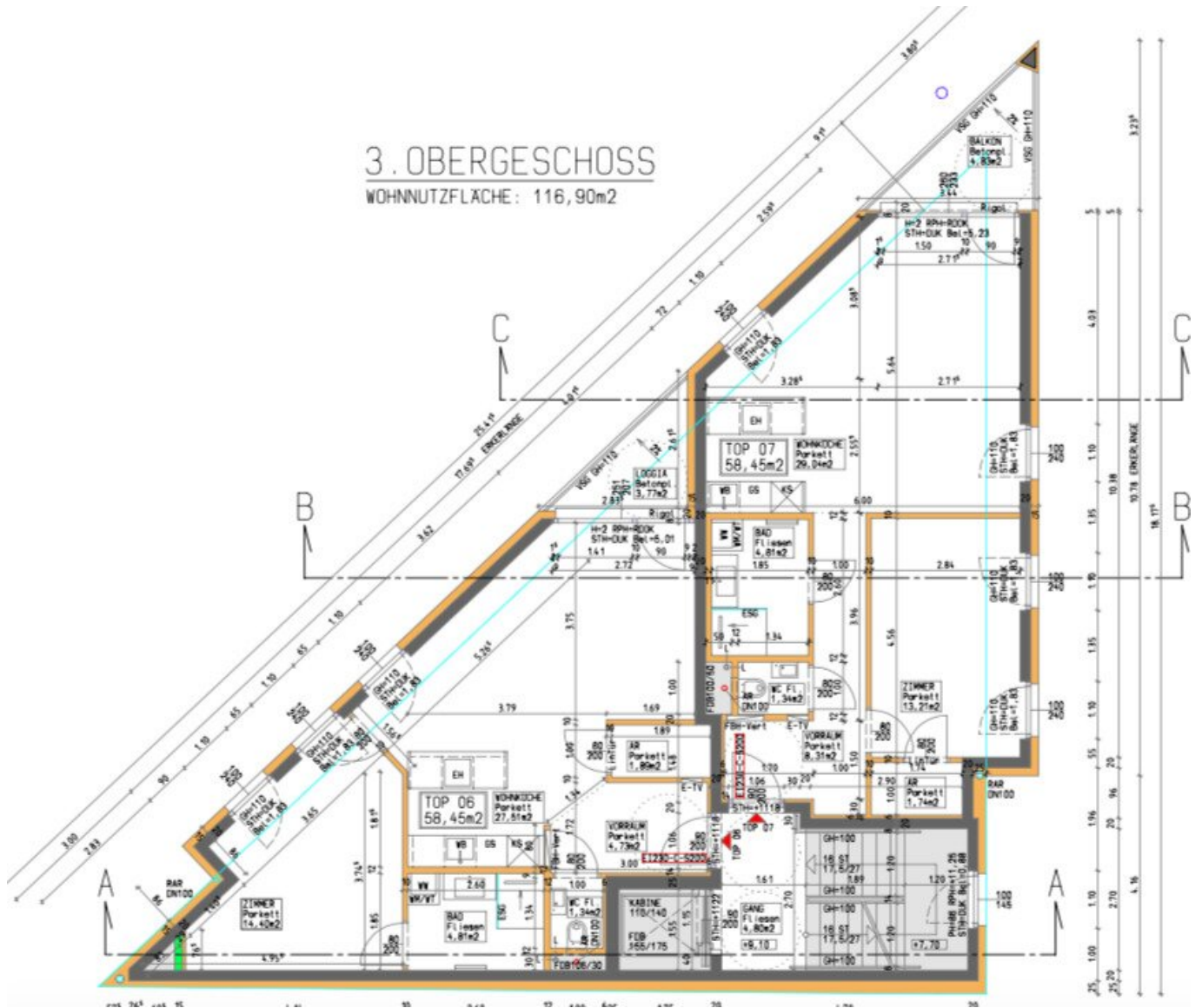
NUTZFLÄCHE: 51,66m<sup>2</sup>



WOHNNUTZFLÄCHE: 116,75m<sup>2</sup>

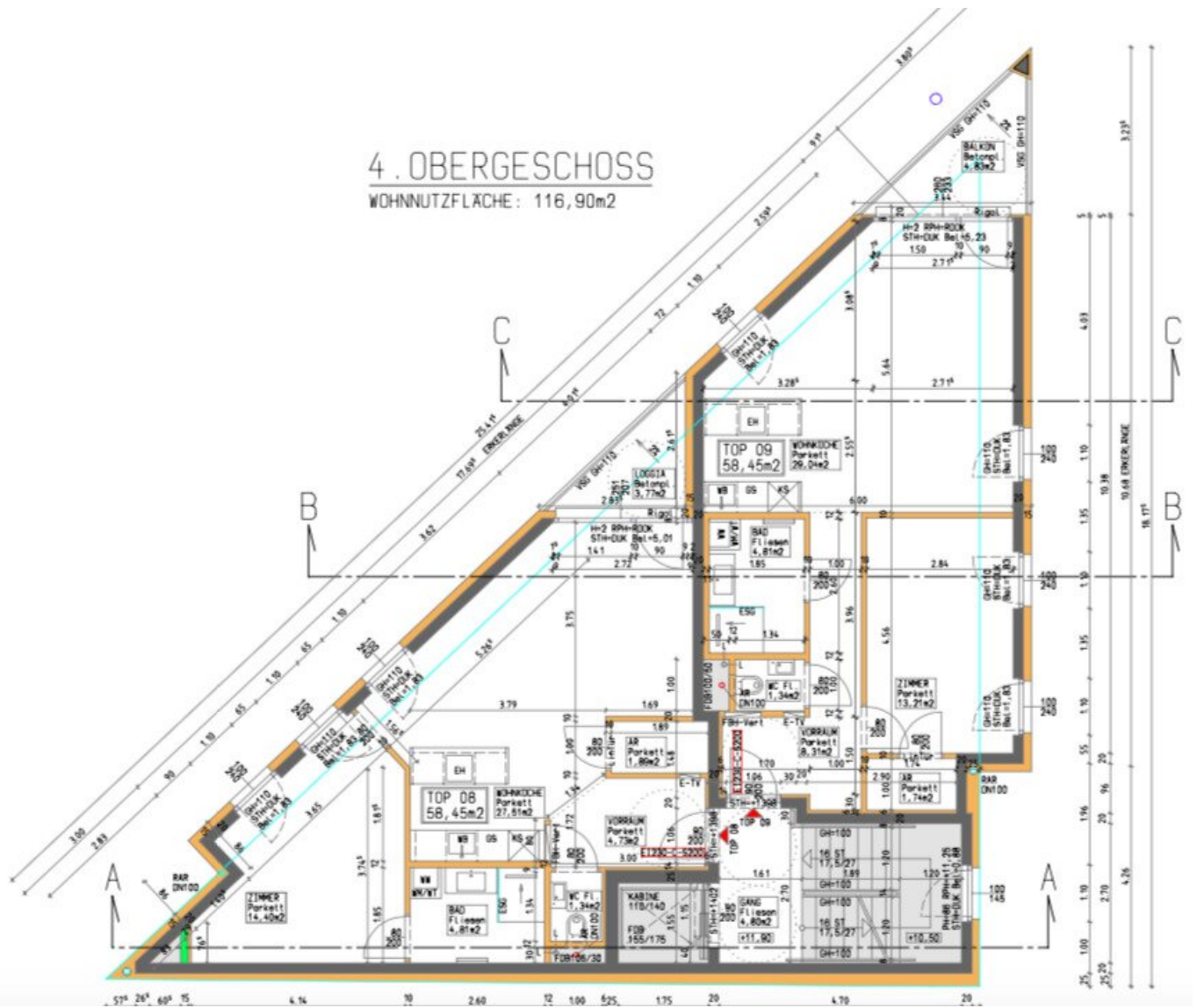


WOHNNUTZFLÄCHE: 116,90m<sup>2</sup>

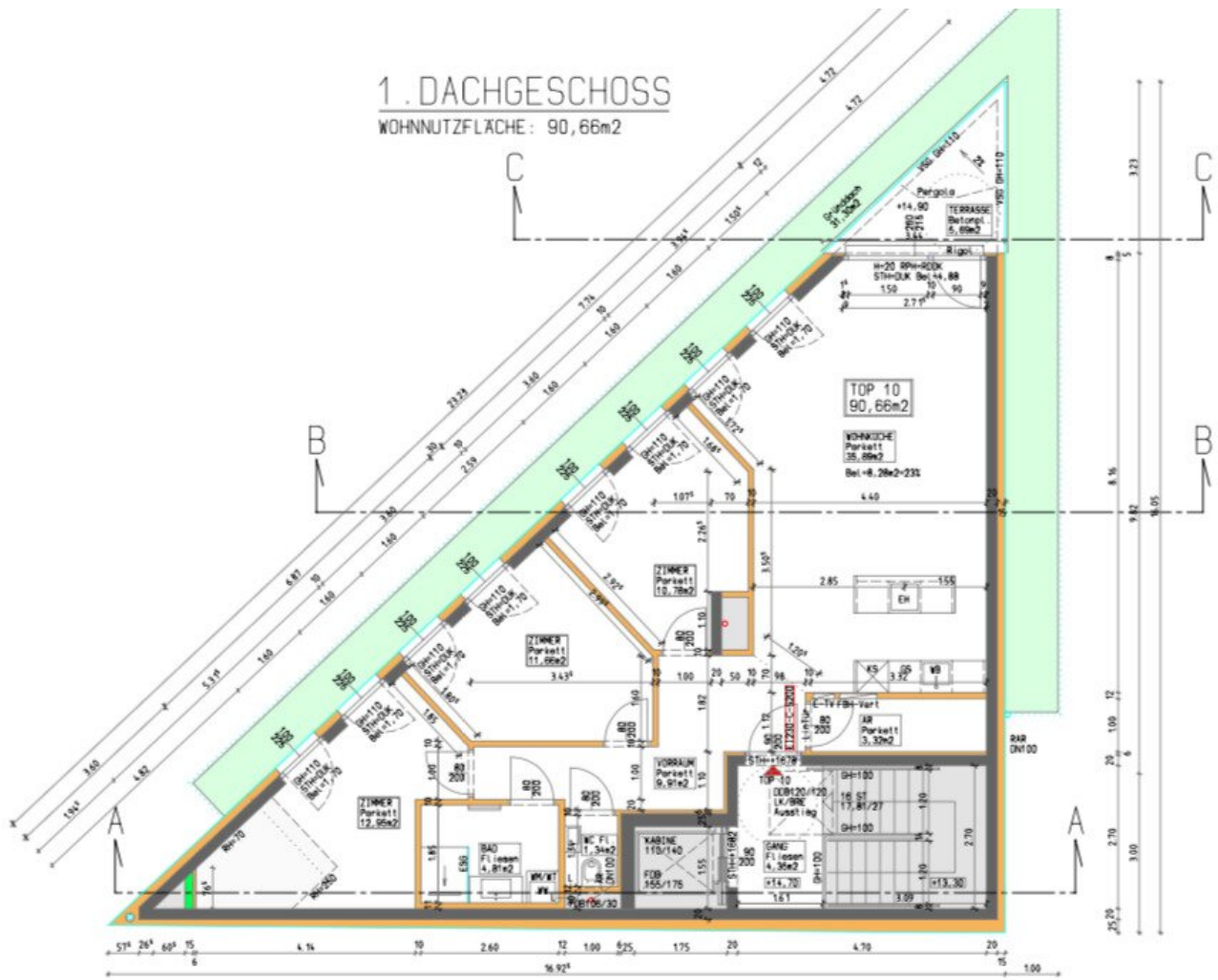


WOHNNUTZFLÄCHE: 116,90m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE: 116,90m<sup>2</sup>



WOHNNUTZFLÄCHE: 90,66m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein Bauträgerprojekt inklusive Einreichplan und Baubewilligung im 21. Wiener Bezirk.

Gut gelegen im 21. Wiener Bezirk, präsentieren wir Ihnen ein spannendes Bauträgerprojekt mit großartigem Potenzial.

Bei dem beigefügten Bild handelt es sich um ein Symbolbild.

Auf dem ca. 204 m<sup>2</sup> großen Grundstück soll sich das gut durchdachte Bauprojekt befinden. Dieses sieht ein Gebäude mit 10 Einheiten auf insgesamt 6 Etagen (EG, 1.-4. OG, 1.DG) vor. Im Erdgeschoss ist die Geschäftsfläche vorgesehen. Auf die restlichen Geschosse sind die 9 Wohneinheiten verteilt. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 558 m<sup>2</sup> und ca. 52 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche. Die Wohneinheiten weisen Wohnflächen von ca. 58 m<sup>2</sup> bis ca. 90 m<sup>2</sup> vor. Zusätzlich verfügt das Projekt über Balkone mit einer Fläche von ca. 14,5 m<sup>2</sup> sowie Terrassen mit insgesamt ca. 7 m<sup>2</sup>.

Zurzeit befindet sich ein Objekt auf dem Grundstück, welches abgerissen werden muss, um Platz für das neue Projekt zu schaffen.

Die attraktive Lage im aufstrebenden 21. Bezirk, kombiniert mit bereits genehmigten Bauplänen für einen sofortigen Baubeginn, machen dieses Angebot besonders vielversprechend. Das flexible Konzept ohne Garage ist ideal für urbane Lebensstile und bietet vielseitiges Potenzial für Investoren oder Entwickler. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung ist hervorragend, mit der Straßenbahnlinie 26 in unmittelbarer Nähe sowie dem Jedlersdorf Bahnhof. Den Bahnhof Wien Floridsdorf erreichen Sie in nur ca. 10 Minuten. Dieser bringt Sie mit Schnellbahnverbindungen, der U6, diversen Straßenbahnen und Bussen schnell an jedes Ziel. Naherholungsgebiete wie die Donauinsel liegen nur wenige Minuten mit dem Fahrrad entfernt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap