

**Bauträgerliegenschaft mit Projektstudie nahe dem  
Badeteich Leopoldsdorf**



**Objektnummer: 19933**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Himberger Straße 214-216
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	1.263,68 m <sup>2</sup>
Garten:	490,25 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.450.000,00 €
Provisionsangabe:	
	43.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80  
H +43 699 10 34 29 38  
F +43 1 607 55 80

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



3SI MAKLER



3SI MAKLER

## Objektbeschreibung

### Bauträgerliegenschaft nahe dem Badeteich Leopoldsdorf in 1100 Wien

Zum Verkauf gelangt ein Wohnbauprojekt mit gesamt 24 Wohnungen in guter Wohnlage in Wien nahe dem Badeteich Leopoldsdorf. Laut vorliegender, unverbindlicher Studie kann eine gewichtete Wohnnutzfläche von ca. 1.431 m<sup>2</sup> erzielt werden.

Geplant wären somit 2 Bauteile, die Stellplätze befinden sich in einer gemeinsamen Tiefgarage. Eine detaillierte Projektstudie kann auf Anfrage gerne zugesandt werden.

#### Widmung

W Bauland Wohnen

Bauklasse I 6.5M ogk

Bauweise Offen oder gekuppelt

max. Gebäudehöhe 6,5m + 4,5 = 11m

#### Key Facts

- Grundstücksgröße 1.431 m<sup>2</sup>

- Summe gew. NFL 1.430,58 m<sup>2</sup>

- davon erzielbare WNF\* 1.263,68 m<sup>2</sup>

- davon Balkone 214,61 m<sup>2</sup>

- davon Terrassen 35,24 m<sup>2</sup>

- davon Privatgärten 490,25 m<sup>2</sup>

- Wohnungsmix
  - 15 2-Zimmer-Wohnungen
  - 9 3-Zimmer-Wohnungen
  
  
  
  
  
- Transaktionsart Share Deal möglich (GmbH & Co KG)
- Kaufpreis 1.450.000 €
- Kaufpreis EUR 1.014/ m<sup>2</sup> gew. FL

\* abzgl. 3% Innenwandanteil

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

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.

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 <2.000m  
Apotheke <1.900m  
Klinik <3.775m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.700m  
Kindergarten <1.550m  
Universität <3.800m  
Höhere Schule <7.050m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <925m  
Bäckerei <2.100m  
Einkaufszentrum <2.550m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.950m  
Bank <1.550m  
Post <1.950m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <275m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <4.150m  
Bahnhof <1.950m  
Autobahnanschluss <425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap