

**Grundstück ca. 1.760 m² Abrissobjekt für Neubau - ca.
1526 m² Wfl erzielbar**



Objektnummer: 7152/155

Eine Immobilie von Gottesheim Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Wohnfläche:	1.540,00 m ²
Kaufpreis:	1.699.000,00 €
Kaufpreis / m²:	963,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jetmir Zejneli

Gottesheim Immobilien GmbH
Endresstraße 38
1230 Wien

H +43 699 107 99 777

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



Objektbeschreibung

Bauträger Grundstück bei der U3 Simmering (Fussgängerzone)

Es sind 2 Varianten:

Var 1: eine Bebauung von 470m² für Bauklasse 1 ist erlaubt, es entsteht dadurch mehr Freiflächen weil wir von der Baufluchtlinie zurück rücken müssen.

Var 2: Grundstück wird geteilt, somit kann die gesamte Fläche bebaut werden.

(Wir würden nicht etwas vorschlagen wo wir uns nicht sicher sind, aber verständlicher Weise müssen wir auf die behördliche Abklärung hinweisen)

Grundstücksfläche:	ca. 1764 m ² auf vier Grundstücksnummern
Bestandsverhältnis:	bestandsfrei mit Ende 2025
Neubaufäche:	ca. 1530 m ² Wohnfl. zzgl. Balkone, Terrassen und Gärten

Lt. Architekten sollen die Grundstücke zusammengelegt werden und dann auf zwei aufgeteilt um die wirtschaftlichste Variante auszunutzen.

Alle Angaben ohne Gewähr!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap