

## Schönes Doppel-Eckgrundstück mit Eigengarten und viel Potential



**Objektnummer: 3638**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Baufaellig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Garten:</b>	754,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Desirée Gottlieb**

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Liegenschaft mit ca. 1.286 m<sup>2</sup> Gesamtfläche in ausgezeichneter Wiener Stadtrandlage. Dieses Doppel-Eckgrundstück besteht aus einem einstöckigen Gassenfrontenhaus, welches Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet wurde, zwei weiteren Gebäudetrakten sowie einem ca. 754 m<sup>2</sup> großen, straßenseitig uneinsichtigen, gemütlichen und ruhigen Garten mit eigenem Brunnen im Zentrum sowie Altbaumbestand.

Das eingeschossige, mit einer Eisgrube unterkellerte Gebäude beinhaltet eine bestandsfreie Wohneinheit. Das daran anschließende ebenerdige Gebäude ist ebenfalls teilweise unterkellert und beinhaltet eine weitere bestandsfreie Wohneinheit. Vom Keller aus erreicht man etwas versteckt über einen unterirdischen Gang ein sich unter dem Garten befindendes weiteres Kellerstüberl.

## Der Bestand

- + ca. 1.286 m<sup>2</sup> Grundstück
- + ca. 475 m<sup>2</sup> Baufläche
- + ca. 754 m<sup>2</sup> Garten
- + ca. 57 m<sup>2</sup> Sonstige
- + zwei bestandsfreie Wohneinheiten
- + zwei Nebengebäude

## Die Flächenwidmung

- + Wohngebiet
- + Ensemble-Schutz
- + Doppel-Eckgrundstück
- + Bauklasse I, geschlossene Bauweise, max. 4,5 m

## **Das Potential**

- + Abriss und Neubau der Bestandsgebäude
- + Schaffung von Wohnungen mit Balkonen und Eigengärten
- + langfristiger Ertrag und Kapitalsicherung
- + eventuelle exklusive Eigennutzung

## **Verkehrsanbindung**

- + Donauufer-Autobahn A22
- + Südost-Tangente A23
- + Prager- und Brünnerstraße
- + Bahnhof Floridsdorf
- + Autobus-Linie 34A
- + Straßenbahn-Linie 26

## **Lage und Infrastruktur**

Nördlich der Donau gelegen wurde Jedlesees erstmals 1014 urkundlich erwähnt. Es war ursprünglich ein Bauern- und Fischerdorf am Donauarm der Schwarzen Lacke mit Auen und Wäldern. Durch die Überfuhr per Schiff nach Nussdorf sowie den späteren Ausbau der Eisenbahnverbindungen nach Prag und Brünn sowie die Industrialisierung entwickelte sich das kleine Dorf zu einer aufstrebenden Gemeinde und ist seit 1905 ein Bezirksteil des 21. Wiener Gemeindebezirkes.

Heute zählt Floridsdorf zu den aufstrebenden Stadtentwicklungs- und -erweiterungsgebieten mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die unmittelbare Nähe zum Donaustrom, der Neuen- und Alten Donau, dem Marchfeldkanal sowie dem Bisamberg lädt zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradausflügen oder gemütlichen Heurigenbesuchen bei den hier ansässigen Topwinzern in

Strebersdorf und Stammersdorf ein.

Aufgrund dieser Möglichkeiten, der Lage sowie der hervorragenden Verkehrsanbindungen und der ausgezeichneten Infrastruktur hat sich Jedlesee zu einer beliebten Wohngegend entwickelt.

Floridsdorf verfügt unter anderem über eine hervorragende Infrastruktur hinsichtlich Kindergärten, Volksschulen, NMS, Gymnasien und BHS. Ebenso ist die veterinärmedizinische Universität mit nur einem Verkehrsmittel sehr gut erreichbar. In der Nähe befindet sich fußläufig ein vielfältiges und flächendeckendes Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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.

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 <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap