

**Grund 1.057 m<sup>2</sup> mit Haus Bestand 233 m<sup>2</sup> und baubewilligt  
für Erweiterung auf rd. 924 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 9546**

**Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfgang Amadeus Mozart-Gasse
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Möllersdorf
Wohnfläche:	885,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

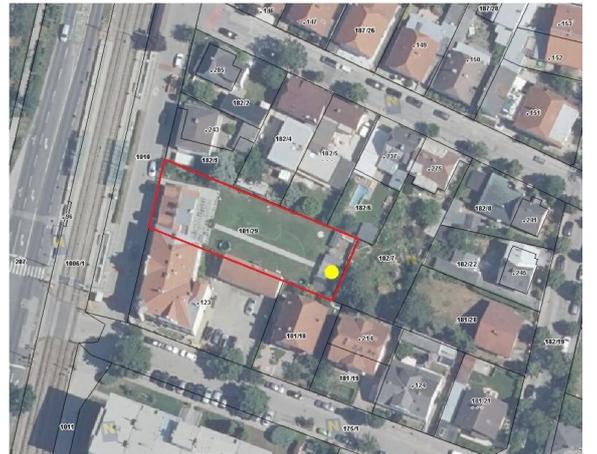
## Ihr Ansprechpartner

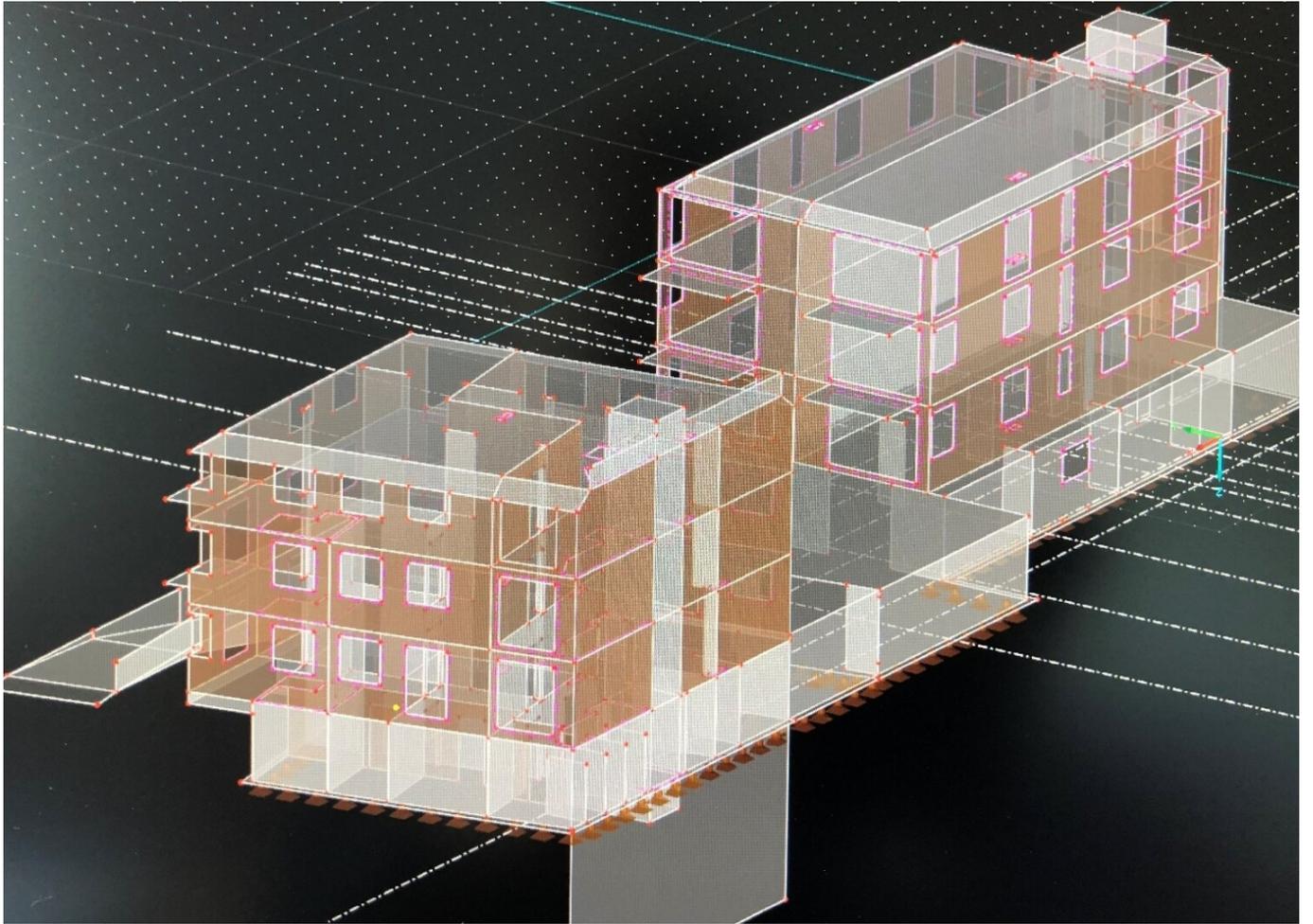
**Peter Lasek**

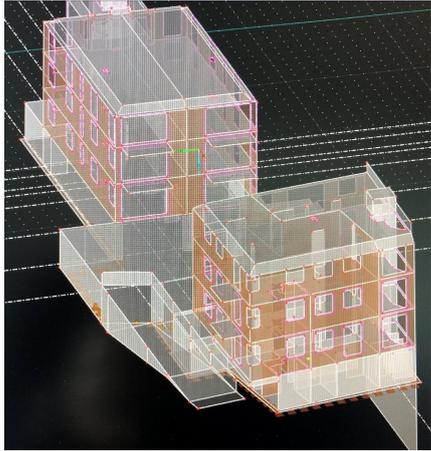
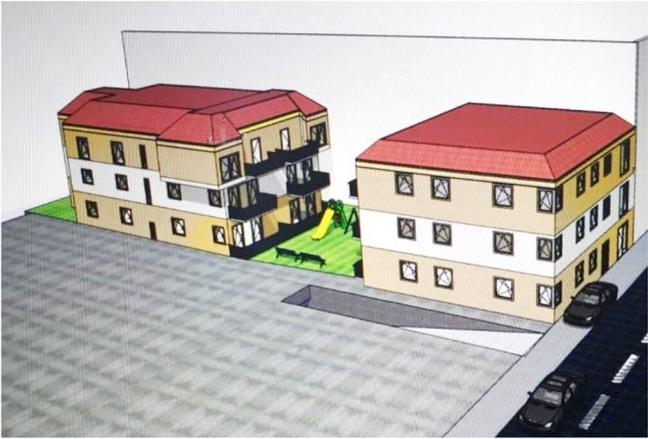
GELAS Immobilien GmbH  
Arbeitergasse 41/1-4  
1050 Wien

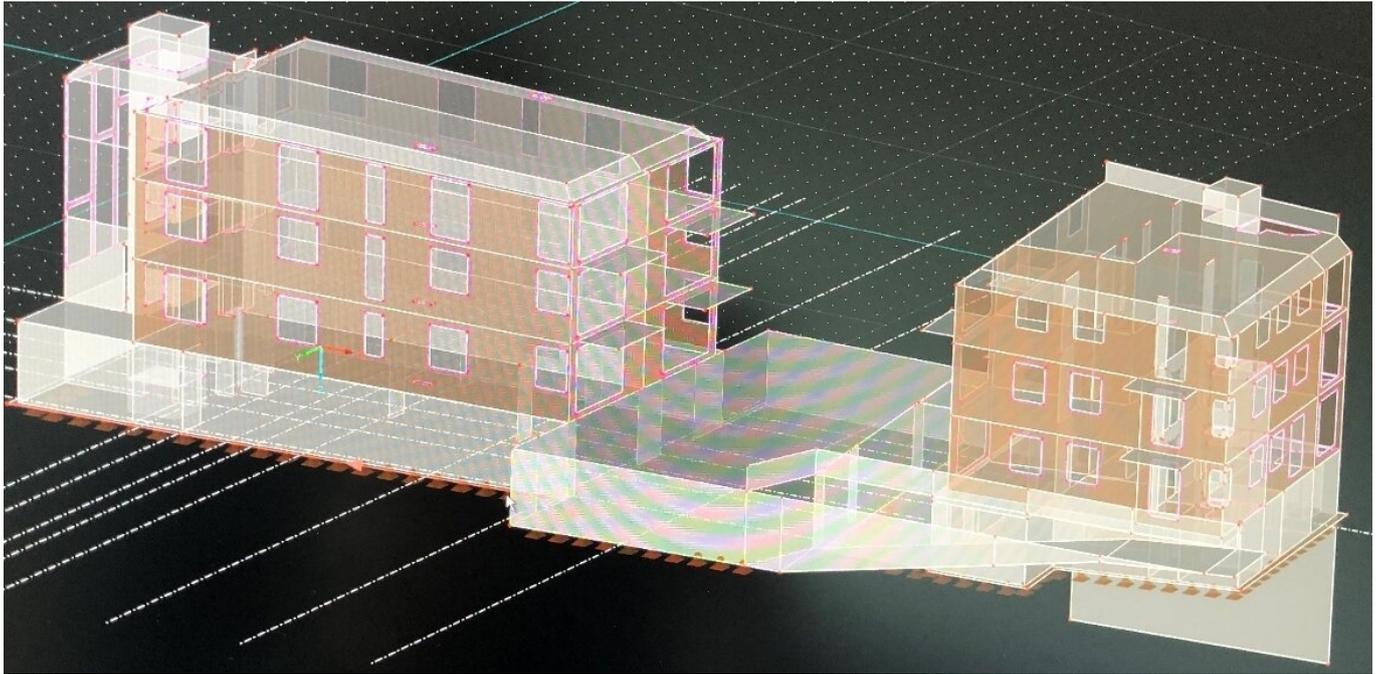
T +43 676 506 00 39

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











### EINREICHPLAN

FÜR DEN BAUBEWERB: RECHT-FREIZEIT IM ALPENRAUM, 1. STAGE  
 ZUSÄTZLICHES GESCHOSS MIT GARAGE IN STIEGE 1

WOLFGANG AMARALDI MOZARTGASSE 24  
 63100-63100 82 144 103 WOLLERSDOEF

PLANSKALE:	GRUNDRISS:	QUERSCHNITTE:	FLÜCHENVERHÄLTNISSE:
1:200	1:200	1:200	1:200

PROJEKTLEITER: *Wolfgang Amaraldi*  
 ARCHITECT: *Wolfgang Amaraldi*  
 ARCHITECTURE: *Wolfgang Amaraldi*  
 ARCHITECTURE: *Wolfgang Amaraldi*

PROJEKT-NUMMER: 1887/03  
 MOZART 24 - EL01 1:1000 18.05.2019 18.11.2019



## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in der Wolfgang Amadeus Mozart-Gasse 24, in der Ortschaft Möllersdorf im Bezirk Baden. Ca. 10 km südlich vom Autobahnknoten Vösendorf. Direkt vor dem Haus befindet sich die Station der Badner Bahn. Mit dieser sind Sie in 15 Minuten in der Shopping City Süd oder in 30 Minuten am Bahnhof Meidling oder Sie fahren gleich direkt Wien, Karlsplatz/Oper.

Die Grundfläche der Liegenschaft beträgt 1.057m<sup>2</sup>

Derzeit ist die Liegenschaft mit einem größeren viergeschossigen EF-Haus (KG, EG, OG u DG) bebaut, dessen Grundsubstanz ca. 2000 erbaut wurde. Danach wurden wesentliche Um- und Ausbauten vorgenommen. Die Bestandsfläche des Objektes beträgt dzt rd. 233 m<sup>2</sup> (Freiflächen nicht mitgerechnet).

Geplant und baubewilligt ist Um- und Zubau des bestehenden Hauses und Errichtung eines zweiten viergeschossigen Hauses auf dem eigenen Grund. Insgesamt 12 Wohneinheiten und einer gewichteten Fläche von insgesamt rd. 942 m<sup>2</sup> (Wohnnutzflächen ohne Freiflächen 885,06 m<sup>2</sup>). Die bestehende Garage/Keller wird zu einer Tiefgarage mit 12 KFZ-Stellplätzen erweitert. Zwischen den beiden Häusern entstehen Grünflächen (Gärten und Kinderspielplatz).

Keine Stellplatzabgaben.

Aufschließungskosten sind bereits bezahlt.

**Kaufpreis: € 1.100.000,- lastenfrei und bestandsfrei**

Senden Sie eine kurze Anfrage, wir übermitteln Ihnen gerne Pläne und weitere Unterlagen dazu.

**Für allfällige Fragen steht Ihnen Herr Peter Lasek unter 0676 5060039 zur Verfügung.**

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN BEARBEITEN KÖNNEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE IHRES VOR- UND FAMILIENNAMENS, IHRER

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 <2.250m

Krankenhaus <4.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.750m

Polizei <1.250m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Straßenbahn <250m

Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap