

**Wunderschöner, ebener Baugrund in bester, ruhiger
Grünwohnlage des 23. Bezirks**



Objektnummer: 1176

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Kaufpreis:	2.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



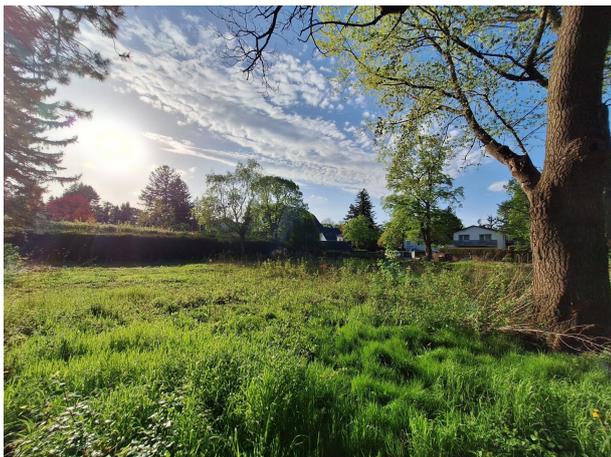
Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12
1180 Wien

T +43 1/47 097 17
H +43 676/930 36 52
F +43 1/47 097 17

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









Objektbeschreibung

Rarität: Wunderschöner, ebener Baugrund in bester, ruhiger Grünwohnlage des 23. Bezirks - Nähe Schwarzwaldgasse.

Zum exklusiven Verkauf gelangt eine Rarität - diese ca. 1.893m² große Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücken und befindet sich in bester und wunderschöner Grünwohnrhelage des 23. Bezirks.

Eckdaten:

- **GST. 1: 934m² GFL davon 88m² Baufläche sowie 846m² Gärten**
- **GST. 2: 959m² GFL davon 175m² Baufläche sowie 784m² Gärten**
- **GFL-Total: ca. 1.893m² m² lt. Grundbuchstand 16.10.2023**
- **Zustand: unbebaut**

- **Flächenwidmung: W I, o, 6,5m BB** (gerne können wir Ihnen die ausführlichen Unterlagen zur Flächenwidmung (Plandokument, GB-Auszug, BB - besondere Bestimmungen, etc. auf Wunsch übermitteln)

- **Die Liegenschaft ist unbebaut, der Altbestand wurde vom Liegenschaftseigentümer abgebrochen und gesäubert.**

Anbindung / Nahversorgung:

- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** (60, S2, S3 gut erreichbar)
- **Maurer Hauptplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln** (sehr gute

Einkaufsmöglichkeiten) **in wenigen Minuten erreichbar, die Breitenfurterstraße und Liesing sind ebenfalls gut erreichbar**

- **Naherholungsgebiet Wienerwald** (Kalksburg, Himmelwiese, etc.) **gut erreichbar**

- **Kaufpreis: VB € 2.990.000.-**

- **Energieausweis:** Nicht vorgeschrieben - ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

- Die Angaben zum kausal offerierten Objekt wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers erhoben.

- Für Angaben, die auf Informationen des Verkäufers, einer Behörde oder der zuständigen Hausverwaltung beruhen, kann keine Gewähr geleistet werden.

- Nebenkostenübersicht liegt dem Anbot bei. Gemäß § 6 MaklerG sowie § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin.

- Dieses Angebot ist ausschließlich für den Angebotsadressaten bestimmt, daher ist eine Weitergabe an Dritte nur mit ausdrücklicher Zustimmung in Schriftform gestattet.

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu

diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin!

Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap