

**Traumhaftes Baugrundstück in 1220 Wien – Ihr Eigenheim wartet! Nur 493.000 €!**



**Objektnummer: 3479/1641**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien                       |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 493.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



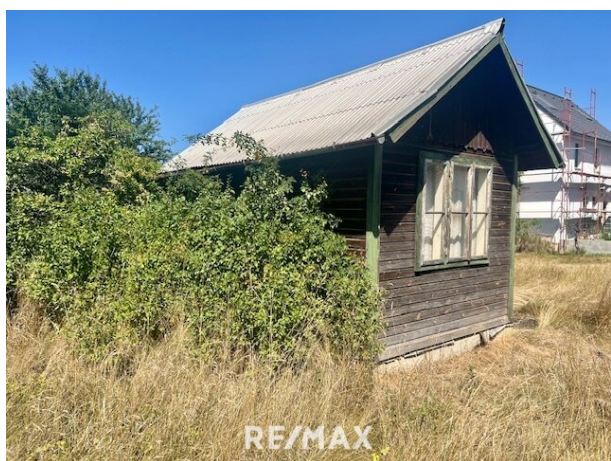
**Mag. Ing. Harald Urban**

RE/MAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43 69915533400  
H +43 699 155 33 400

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





**RE/MAX**  
Trend

Unverkäufliches Dienstexemplar!

M A G I S T R A T   D E R   S T A D T   W I E N  
MA 21 C - Stadtteilplanung und Flächennutzung Nordost

Plandokument 7118

Festsetzung  
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 3. Juni 1998,  
Pr. Zl. 165 GPZ/1998, den folgenden Beschluß gefaßt:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes  
für das im Antragsplan Nr. 7118 mit der rot strichpunktierten Linie  
oder den in roter Schrift als "Plangebietsgrenze" bezeichneten  
Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Gernotgasse, Guntherstraße, Eßlinger  
Hauptstraße und Schafflerhofstraße im  
22. Bezirk, Kat. G. Eßling

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert  
seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.  
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende  
"Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungs-  
plan" (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend,  
die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c  
der Bauordnung für Wien wird bestimmt, daß  
bei einer Straßenbreite unter 10,0 m Gehsteige mit mindestens

RE/MAX

1,0 m Breite und

bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite herzustellen sind.

3. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:

3.1 Bei jenen Gebäuden, die eine Gebäudehöhe von 6,0 m überschreiten ist die Errichtung von Dachgauben untersagt.

3.2 Die Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal im Sinne des § 5 (4) lit. m der BO für Wien ist nicht zulässig.

4. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (BB) bestimmt:

4.1 Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

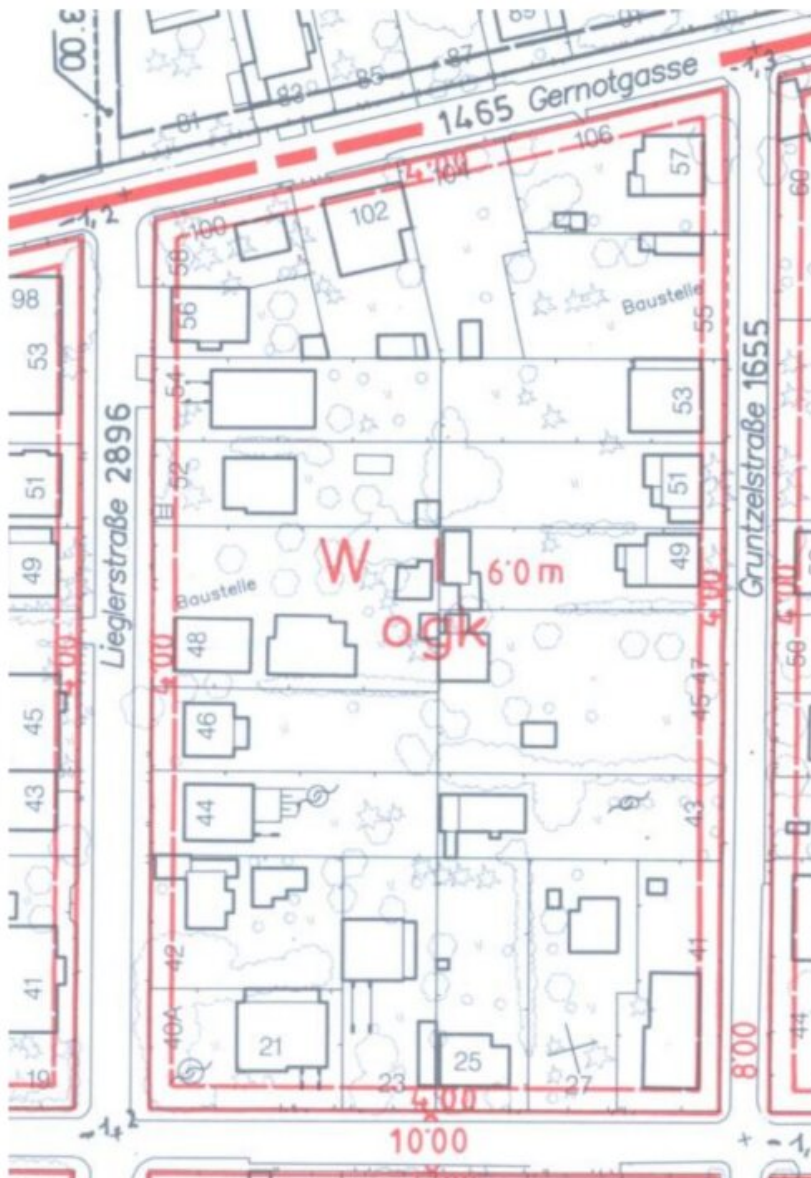
4.2 Auf den mit P BB2 bezeichneten Flächen sind mindestens 20 % der Fläche gärtnerisch auszugestalten.

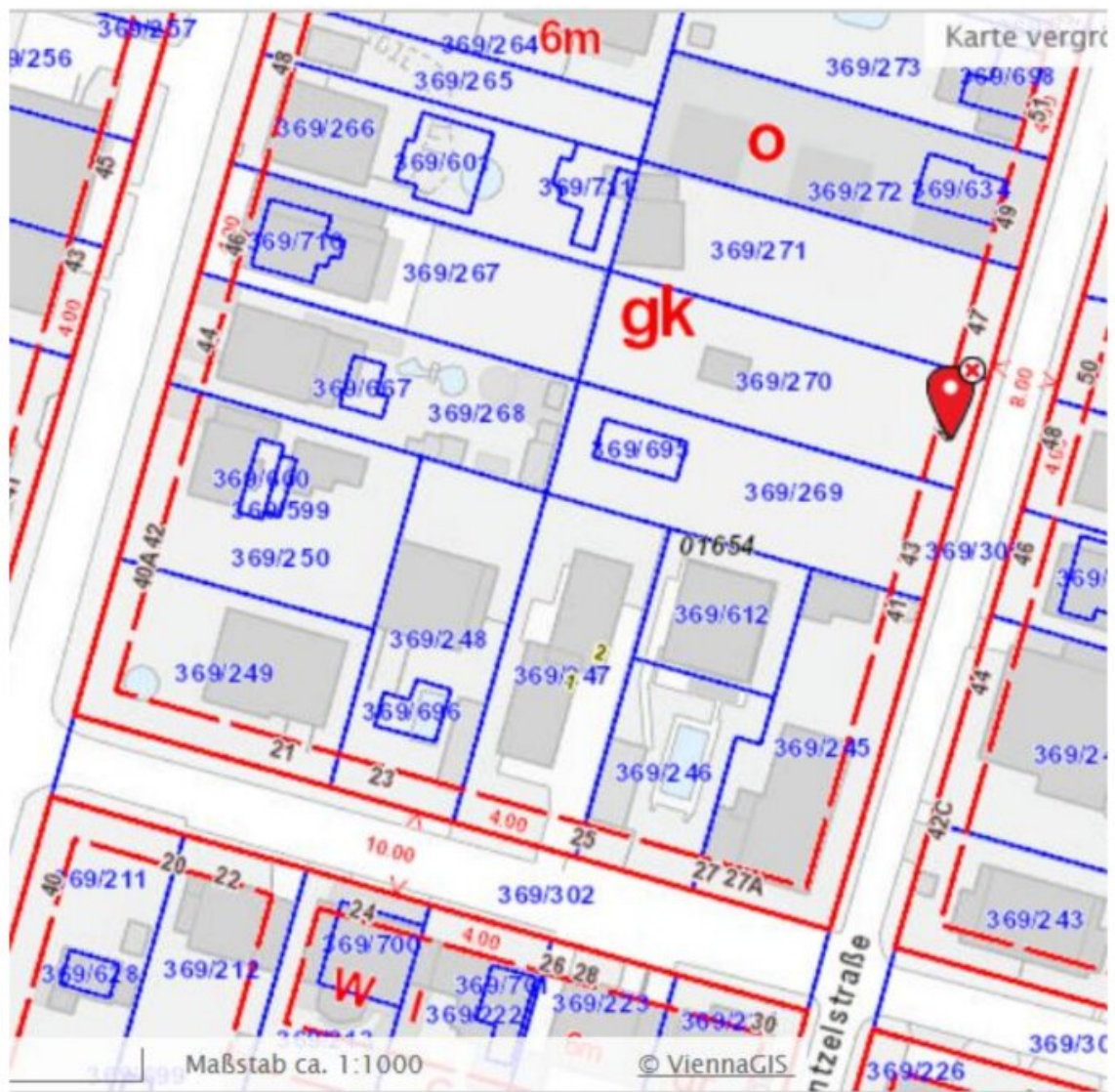
Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Binder  
Senatsrat

**1220; Gruntzelstraße 43 mit 616m<sup>2</sup>**

**und 45 mit 596m<sup>2</sup>**

Flächenwidmung: W I max. 6m, o,gk





# Objektbeschreibung

## Highlights:

- **Maße:** Ca. 46 x 13,4 Meter
- **Lage:** Nur 1 km zur Lobau
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Busstation in 5 Minuten zu Fuß erreichbar (Linie 98A)
- **U-Bahn:** U2-Station Aspernstraße in wenigen Stationen erreichbar
- **Bildungseinrichtungen:** Schulen, Kindergärten und AHS in unmittelbarer Nähe
- **Versorgung auf dem Grund:** Wasser und Kanal
- **Versorgung vor dem Grund:** Strom, Gas
- **Glasfaser:** geplant
- **Internet** ist am Standort mit bis zu 150Mbit möglich!

## Lage und Infrastruktur:

Im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt – nur wenige Meter von der Niederösterreichischen Grenze entfernt.

Dieses und die direkt angrenzende Bauparzelle sind auch einzeln zu erwerben - Gruntzelstraße Nr.43 (mit 616m<sup>2</sup>) und Nr.45 (mit 617m<sup>2</sup>)!

Auf der nebenan liegenden Parzelle befindet sich eine Holzhütte und ein Wasseranschluß!

Die Lage vereint die Vorteile der Großstadt mit der wunderschönen Natur.

Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Marchfeld Center, div. Supermärkte), unzählige Lokale mit den Küchen verschiedenster Nationen, ein großes Angebot für die aktive Freizeitgestaltung (z.B. Reitzentrum, Seepark, div. Vereine und Sportstätten), Ärzte und Apotheken, Kindergärten sowie Schulen. Ruhe und Erholung finden die Anrainer nicht nur in Ihrem Eigenheim mit Garten, sondern auch in den großzügigen angrenzenden Grünflächen, welche zu Spaziergängen und Fahrradtouren einladen.

Durch eine einwandfreie öffentliche Anbindung (Buslinie 98A mit direkter Verbindung zur Linie U2 – 2 Minuten fußläufig) erreicht man, trotz Lage am Stadtrand, zügig den Stadtkern von Wien.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <3.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap