

Schönes Bauträgerprojekt in Oberlaa, Ruhelage!



Objektnummer: 2067-1

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilien treuhand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	1.465,00 m ²
Kaufpreis:	2.340.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Johannes M. Pokorny

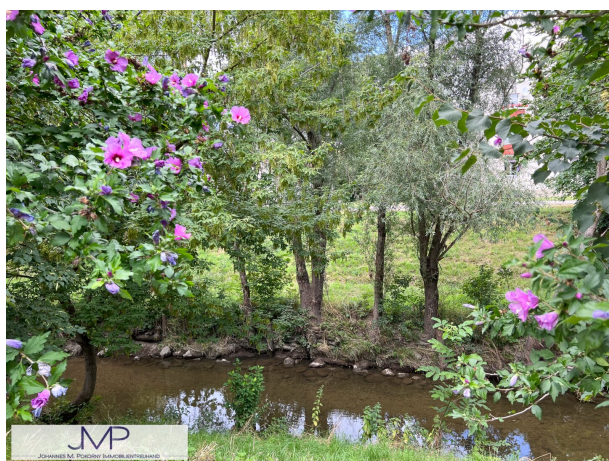
Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55
H +43 (0) 664/184 30 42
F +43 (0)1 504 50 10

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







Objektbeschreibung

Lage

Die Liegenschaft liegt in Oberlaa, vis a vis des Liesingbachs, in einer absoluten Ruhelage. Die weitere Umgebung bietet genug Platz zum Spaziergehen oder Joggen.

Zur U1 Station Oberlaa und dem beliebten Kurzentrum sind es nur ca. 10 Gehminuten, bzw. 1 km. Weiters gibt es in ca. 300 m Entfernung auch die Busstationen 226, 227 und 266, der Linie Dr.- Richard, mit welchen man in nur 3 Fahrminuten bequem zur U1 Station gelangen kann.

Das weitläufige Gewerbezentrum Inzersdorf, sowie der Großgrünmarkt liegt nur ca. 3-5 Fahrminuten entfernt. Die Anschlussstelle der S1, Rothneusiedl, in nur ca. 2 km Entfernung.

Projekt:

Die Liegenschaft ist eben und nach Teilung ca. 1.485 m² groß. Sie besitzt zwei Einfahrten und werden derzeit noch zwei Heurigenlokale darauf betrieben.

Die Bauklasse lautet auf GB I, 3,5 m, g und gibt es an der Liesingbachstraße eine Schutzzone. Die Besonderen Bestimmungen (BB1), erlauben die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise.

Laut einer Studie ist für den Fall eines Abbruchs möglich, bei einer lockeren Bebauung, ca. 20-22 Einheiten, mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.465 m², zzgl. einer Tiefgarage zu errichten.

Nur ein Baukörper mit ca. 100 m², der in der Schutzzone liegt, muss dabei höchstwahrscheinlich erhalten bleiben. Hier können aber durch eine Aufstockung in Summe ca. 180 m² an Wohnnutzfläche erzielt werden. Im Falles eines Abbruch-Neubaus 120 m² zusätzlich.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap