

**Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume – vis-à-vis vom Weinberg und nahe dem Marchfeldkanal in Stadtrandlage!**



**Objektnummer: 5585/178**

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A  
brand of MPIV GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

**Art:**

**Land:**

**PLZ/Ort:**

**Kaufpreis:**

**Provisionsangabe:**

Hochfeldstraße

Grundstück - Baugrund Eigenheim

Österreich

1210 Wien

899.000,00 €

32.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Helene Christiani**

FEELING HOME IMMOBILIEN

Margaretenstraße 153 / 12

1050 Wien

T +43 660 346 95 38

H +43 660 346 95 38

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

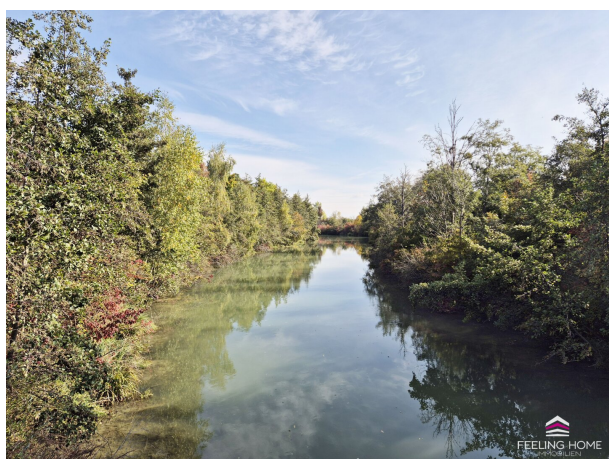












# Objektbeschreibung

## AUSGIEBIGE SPAZIERGÄNGE AM MARCHFELDKANAL!

Entdecken Sie dieses einzigartige Grundstück – eine Gelegenheit, die nicht nur durch eine idyllische Lage besticht, sondern auch durch die schier unendlichen Möglichkeiten, Ihre Wohnträume verwirklichen zu lassen. Dieses Grundstück mit der Bauklasse I eröffnet Ihnen die einzigartige Chance, ihr Traumhaus zu gestalten und gleichzeitig von den Vorzügen der Umgebung zu profitieren.

Die Gesamtfläche des Grundstücks beläuft sich laut Grundbuch auf 1.168 m<sup>2</sup>. Die Bauvorgaben mit der Bauklasse I, darunter eine maximale Bauhöhe von 6,5 Metern und eine Bautiefe von 15 Metern, bieten Ihnen genügend Spielraum, um ihre kreative Vision in die Tat umzusetzen. Besonders hervorzuheben ist die Auflage, dass im vorderen Bereich des Grundstücks 5 Meter Bau frei bleiben müssen – eine Anforderung, die eine harmonische Integration in die Umgebung gewährleistet.

Im hinteren Grundstücksbereich dürfen Sie ihrer Vorstellungskraft freien Lauf lassen und einen atemberaubenden Garten gestalten. Eine gärtnerische Ausgestaltung ist hier erlaubt, was Ihnen die wunderbare Möglichkeit bietet, eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung zu schaffen – ein Ort, der zum Verweilen und Genießen einlädt.

Die bestehenden Versorgungsleitungen befinden sich laut Eigentümer an der Grundstücksgrenze.

## HIGHLIGHTS

- Natürliche Weinbergumgebung
- In der Nähe des Marchfeldkanals

## HARD FACTS

- Grundstück Gesamtfläche 1.168 m<sup>2</sup>

- Unbebautes und unaufgeschlossenes Grundstück
- Bauklasse I, mind. 2,5 höchstens 6,5 m (bis zur Dachtraufe)
- Wohngebiet: Offene oder gekuppelte Bauweise
- Alle Anschlüsse befinden sich an der Grundstücksgrenze

## **INFRASTRUKTUR**

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte (Hofer, NEMETZ, Merkur), eine Metzgerei sowie eine Bäckerei. Alle wichtigen Einrichtungen wie Bank, Trafik, Apotheke und diverse Arztpraxen (Allgemeinmedizin, Zahn- und Fachärzte) sind ebenfalls schnell erreichbar. Für kulinarische Abwechslung sorgen ein Restaurant, ein Heuriger und ein Buschenschank, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Darüber hinaus sind Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen wie Kindergarten und Volksschule im nahen Umfeld vorhanden.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- Tram 30 und 31 Station Wien Stammersdorf in ca. 13 min Fußweg mit direkter Anbindung an Wien Floridsdorf Schnellbahnstation
- Bus 501 Wien Stammersdorf in ca. 13 min Fußweg mit Anbindung an Wien Floridsdorf Schnellbahnstation
- Bus 510 Wien Tilakstraße in ca. 11 min Fußweg mit Anbindung an Wien Leopoldau Bahnsteig (U1-Anbindung)

## **DERZEIT LAUFENDE KOSTEN**

- Grundbesitzabgabe EUR 36,34 im Quartal
- Wasser- und Abwassergebühren EUR 7,97 im Quartal

## **SONSTIGES**

Dieses wunderschöne Grundstück liegt ruhig im Grünen gegenüber einem Weinberg und bietet dennoch alle Vorzüge der Stadtlage.

**Jetzt Besichtigung vereinbaren – und verlieben!**

### **KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT**

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«



## **INFORMATIONEN ZUM WIENER BAUMSCHUTZGESETZ**

- Bäume mit einem Stammumfang größer als 40cm gemessen auf 1m Stammhöhe ab Wurzelverzweigung fallen unter das Gesetz.
- Baumschutzgesetz-Ausnahmen: Obst- und Nussbäume, Wald, also Gebiete ab 1000m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 10 m, Bäume in Kleingärten und Baumschulen sind ausgenommen
- Ersatzpflanzungen möglichst auf demselben Grund, ansonsten in einem Umkreis von 300m
- keine Ersatzpflanzung möglich - bescheidmäßige Ausgleichsabgabe von EUR 1.090,- pro nicht ersatzfähigem Baum
- Grund für Baumfällung geplantes Bauvorhaben
- Bei Altersgrenze, Gefahr für Eigentum oder Personen und Erkrankung eines Baumes ist keine Ersatzpflanzung notwendig
- Neu gesetzte Bäume müssen eine mittlere Baumschulenqualität aufweisen, das entspricht einem Umfang von 8 bis 15 cm

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <5.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <3.250m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <750m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap