

**IN MAUER: 2 GRUNDSTÜCKE - INSGESAMT 1.188 m<sup>2</sup>**



Uneinsehbares Traumgrundstück

**Objektnummer: 1609/46493**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Binagasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	90,51 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.480.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Karin Prosenik-Resch

Prosenik-Resch Immobilien OG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9  
1130 Wien

T +43 1 997 1000  
H +43 699 151 151 01





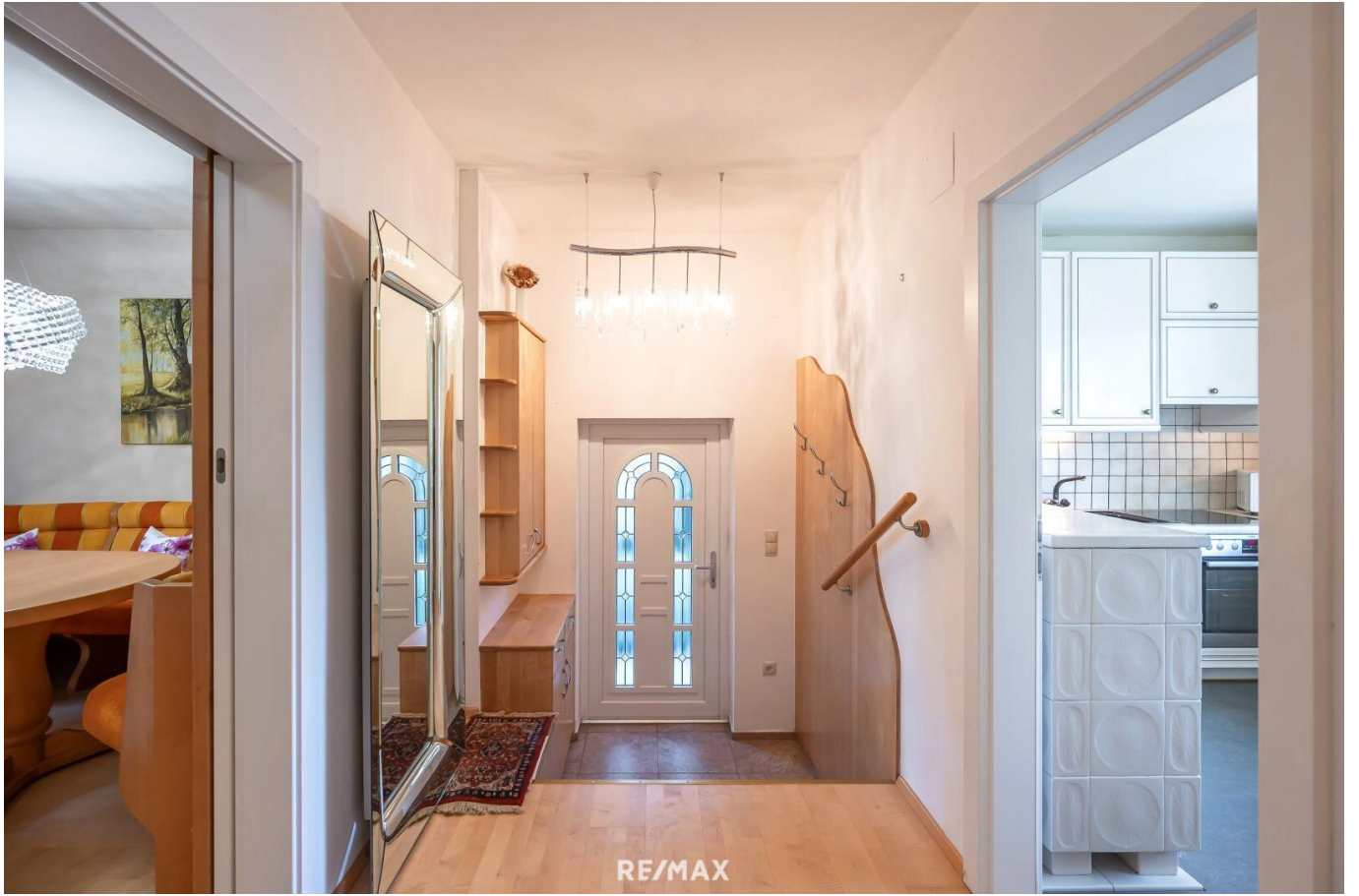






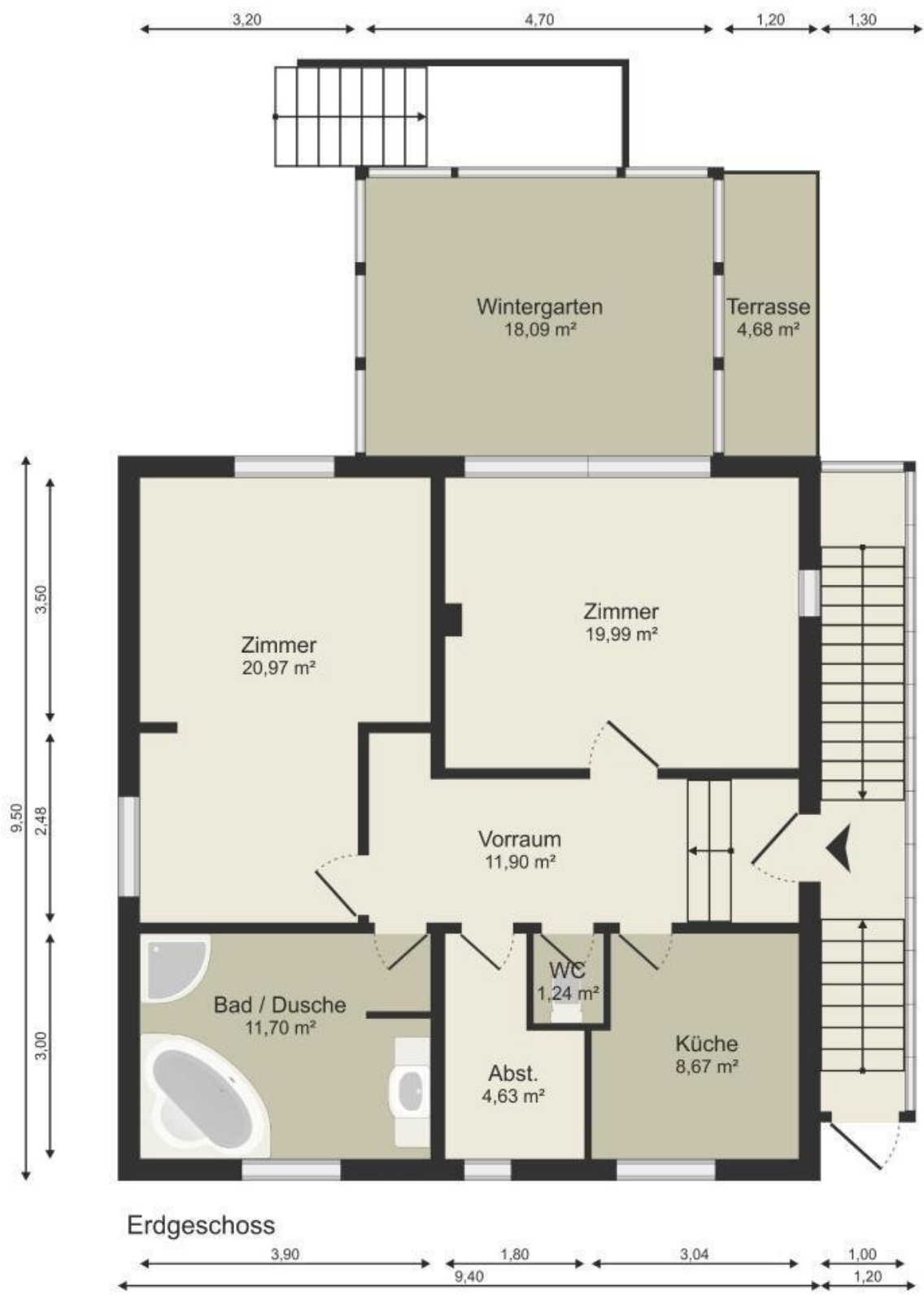


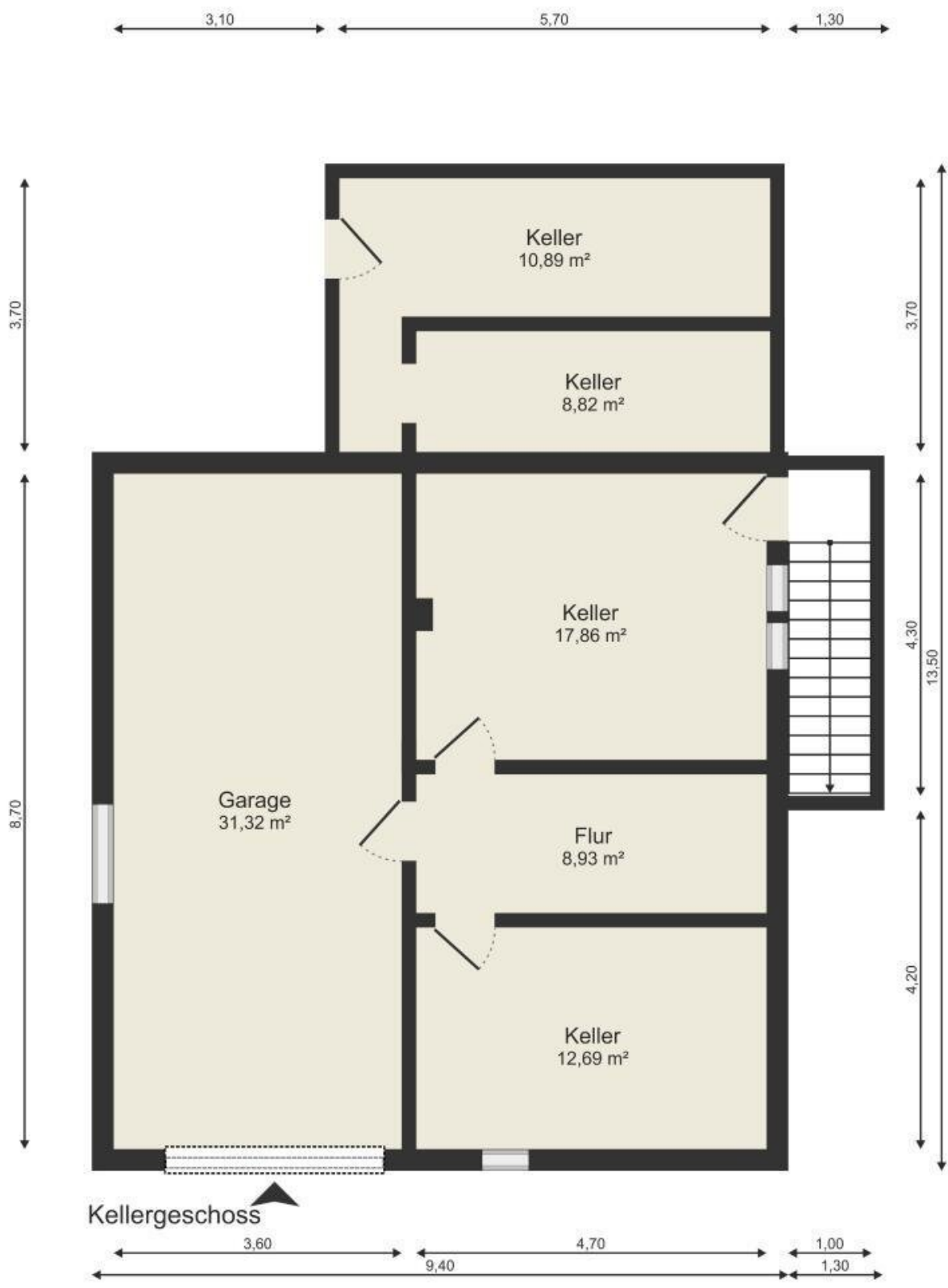












## Objektbeschreibung

Sonniges Grundstück in Toplage nahe Maurer Hauptplatz

Das Wichtigste auf einen Blick

- Grundstücksfläche: 1.188 m<sup>2</sup> - Aufteilung: 2 Grundstücksnummern – Teilung auf je ca. 594 m<sup>2</sup> möglich
- Bebauung/Widmung: Bauklasse I, 6,5 m, o gk, -
- Pro Grundstück sind je 198 m<sup>2</sup> verbaute Fläche möglich
- Bestandsgebäude: Bungalow mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche - voll unterkellert - Garage

Die ausführliche Beschreibung

Auf dem großzügigen und sonnigen Grundstück in der Binagasse in Mauer befindet sich ein gepflegter Bungalow mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Grundriss umfasst:

- einen gemütlichen Wohnbereich mit westseitigem Wintergarten,
- ein Schlafzimmer,
- eine voll ausgestattete Küche,
- ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster,
- sowie einen praktischen Abstellraum.

Der Bungalow wird mit Strom-Nachtspeicheröfen beheizt. Fenster und Fassadendämmung wurden bereits vor rund 15 Jahren erneuert, sodass ein solider Bauzustand gegeben ist.

Dank der Widmung bietet das Grundstück auch hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten. Damit ist die Liegenschaft sowohl für Eigennutzer, die viel Grün und Ruhe schätzen, als auch für Bauträger hochinteressant.

## Lage & Umgebung

Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen Wohngegend von Mauer, unweit des beliebten Maurer Hauptplatzes. Hier finden sich charmante Heurige, Restaurants sowie sämtliche Nahversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar.

## Öffentliche Anbindung

Buslinien: 58B, 63A, 56A, 58A, N60 – wenige Gehminuten entfernt

S-Bahn: S2 und S3 (Bahnhof Liesing) mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum

U-Bahn: U6 – schnell erreichbar und direkte Anbindung zur Innenstadt

Straßenbahnlinie 60 Richtung Hietzing

Mit dem Auto sind sowohl die Südosttangente (A23) als auch die Südautobahn (A2) in wenigen Minuten erreichbar.

## Fazit

Ein großzügiges Grundstück in bester Lage, das durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt – ob als charmantes Zuhause im bestehenden Bungalow oder als spannendes Entwicklungsprojekt für Bauträger

Ein Energieausweis ist in Arbeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap