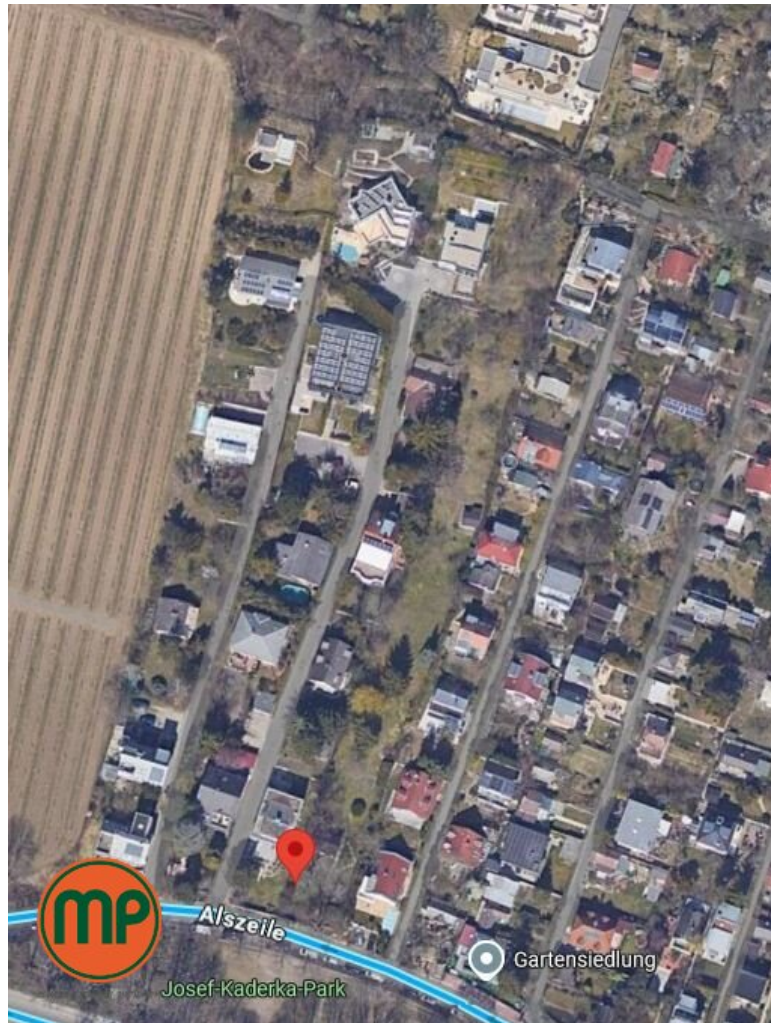


## Exklusives Bauträgerpaket: 4 unbebaute Grundstücke bei den Weinbergen mit großem Entwicklungspotenzial



**Objektnummer: 1178200**

**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alszeile
<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Gesamtfläche:</b>	1.830,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

108.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

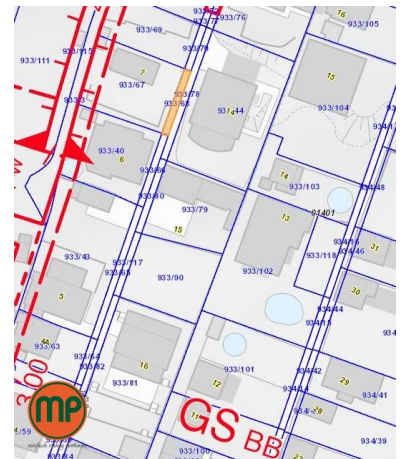
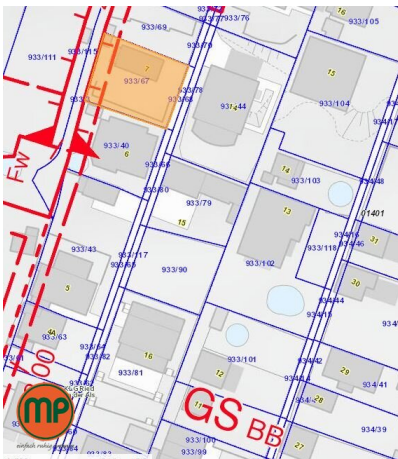


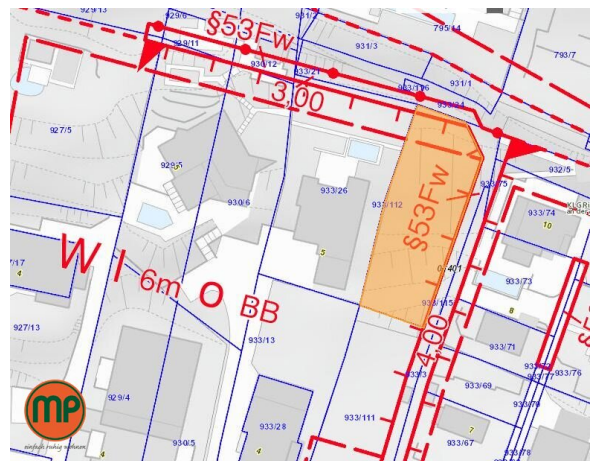
### **GF Michael Pfeifer, MBA, PMM**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

H 0043 664 10 50 393

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







**Lärmkarten** **Lärminfo.at**  
Lärmkarten für Österreich

Alszelle 82

KARTENDETAILS  
Straße 2022 - Summenkarte - 24h

**Legende**

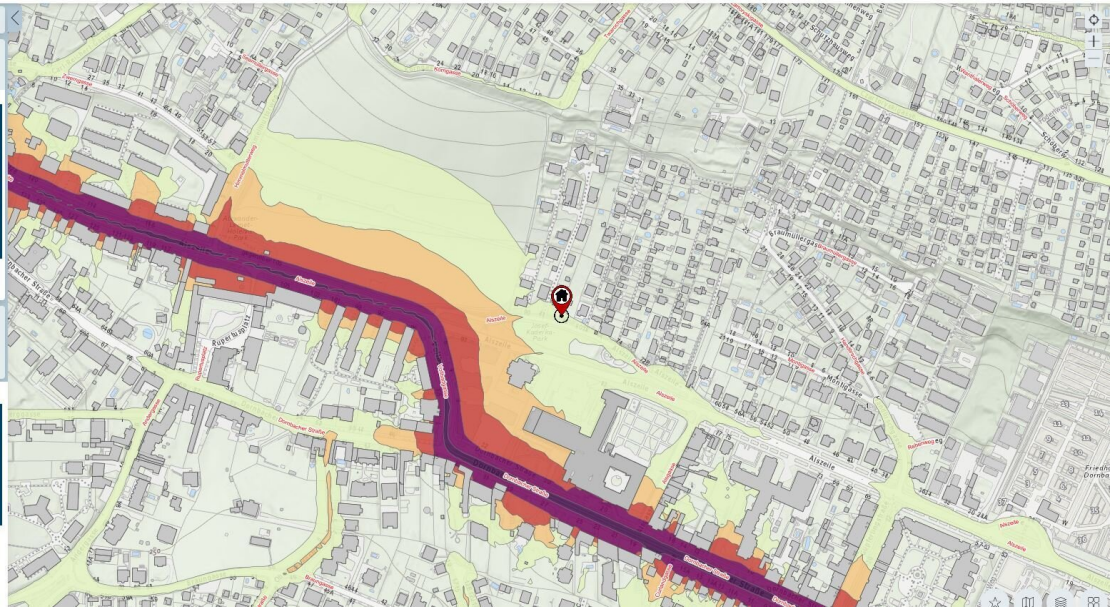
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen  
Linienquellen Landesstraßen  
Gebäude  
Lärmschutzwände  
Kilometrierung

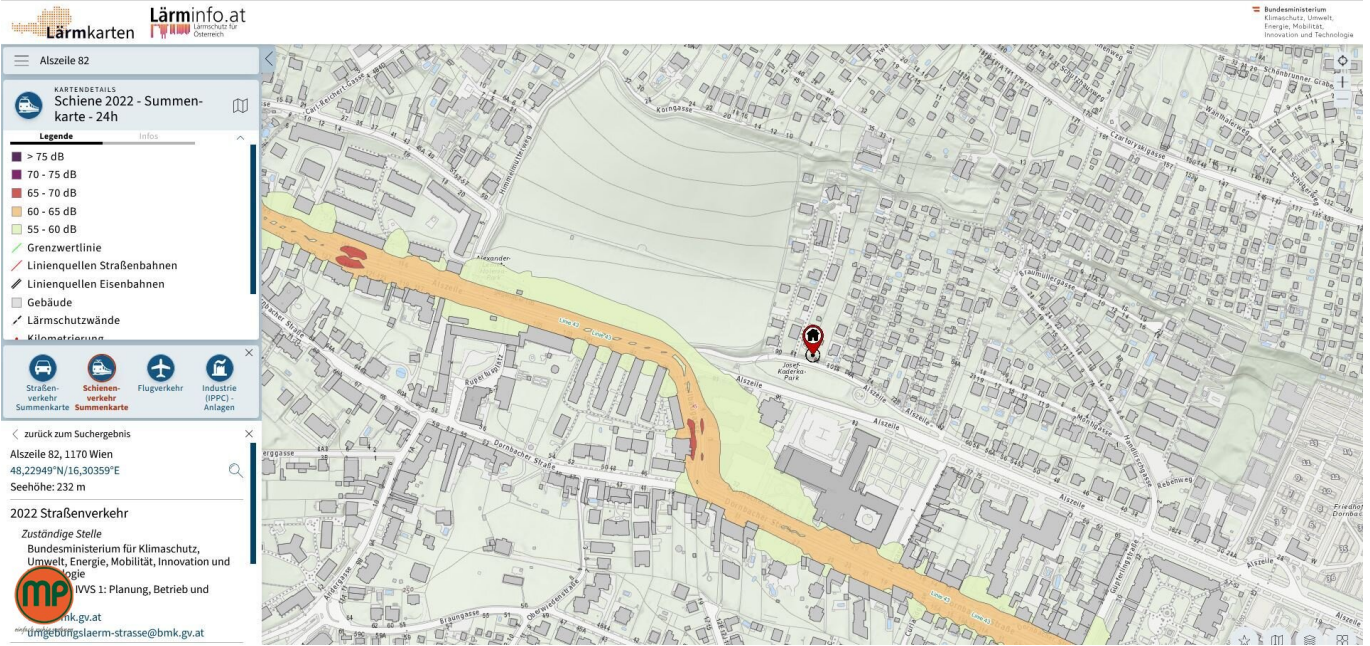
Strassenverkehr Summenkarte  
Schienenverkehr Summenkarte  
Flugverkehr  
Industrie (PPC)-Anlagen

zurück zum Suchergebnis  
Alszelle 82, 1170 Wien  
48,22949°N/16,30359°E  
Seehöhe: 232 m

2022 Straßenverkehr  
Zuständige Stelle  
Bundesministerium für Klimaschutz,  
Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und  
Technologie  
MVS 1: Planung, Betrieb und  
Umwelt  
bmk.gv.at  
umgebungslärm-strasse@bmk.gv.at



Bundesministerium  
Klimaschutz, Umwelt,  
Energie, Mobilität,  
Innovation und Technologie



## Objektbeschreibung

### LAGE:

Die Alszeile liegt im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals und erstreckt sich entlang des Alser Bachs, was ihr eine ruhige und grüne Umgebung verleiht. Die Straße ist geprägt von Wohnhausanlagen, darunter moderne Neubauten mit Mietwohnungen sowie ein Ärztezentrum. In der Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen, die eine gute Anbindung an das Stadtzentrum bieten.

### INFRASTRUKTUR:

Die Infrastruktur rund um die Alszeile in Wien ist vielseitig und bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität. Die Straßenbahnlinie 43 sowie mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere Bezirke. In unmittelbarer Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, die den täglichen Bedarf abdecken. Für Familien stehen mehrere Kindergärten und Schulen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Ein modernes Ärztezentrum sowie weitere Gesundheitseinrichtungen sorgen für eine gute medizinische Versorgung.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten der nahegelegene Wienerwald, Parks sowie Sportanlagen, die sich ideal für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten eignen. Zudem liegen die bekannten Weinberge von Hernals in unmittelbarer Nähe, die nicht nur mit idyllischen Heurigen, sondern auch mit traumhaften Ausblicken und einem besonderen Erholungswert begeistern.



## **AUSSTATTUNG:**

Zum Verkauf gelangen 4 Grundstücke mit einem Gesamtausmaß von ca. 1.830 m<sup>2</sup>.

### **Grundstück 1:**

EZ: 2942, Gst. Nr., 933/67, 933/68

Grundstücksfläche: 232 m<sup>2</sup> - Widmung: Bauland/Gartensiedlungsgebiet

BB2: Auf den mit BB2 bezeichneten Grundflächen im Bauland/Gartensiedlungsgebiet darf die bebaute Fläche höchstens 120 m<sup>2</sup> pro Baulos, jedenfalls aber nicht mehr als 25 vH der Fläche des jeweiligen Baulos betragen

### **Grundstück 2:**

EZ: 3258, Gst. Nr., 933/110

Grundstücksfläche: 665 m<sup>2</sup> - Widmung: W I 6m o

BB1: Auf den mit BB1 bezeichneten Grundflächen im Bauland/Wohngebiet darf die bebaute Fläche höchstens 120 m<sup>2</sup> pro Bauplatz, jedenfalls aber nicht mehr als 25 vH der jeweiligen Bauplatzfläche betragen.

### **Grundstück 3:**

EZ: 3259, Gst. Nr., 933/111

Grundstücksfläche: 446 m<sup>2</sup> - Widmung: W I 6m o

BB1: Auf den mit BB1 bezeichneten Grundflächen im Bauland/Wohngebiet darf die bebaute Fläche höchstens 120 m<sup>2</sup> pro Bauplatz, jedenfalls aber nicht mehr als 25 vH der jeweiligen Bauplatzfläche betragen.

### **Grundstück 4:**

EZ: 3260, Gst. Nr., 933/112

Grundstücksfläche: 487 m<sup>2</sup> - Widmung: W I 6m o

BB1: Auf den mit BB1 bezeichneten Grundflächen im Bauland/Wohngebiet darf die bebaute Fläche höchstens 120 m<sup>2</sup> pro Bauplatz, jedenfalls aber nicht mehr als 25 vH der jeweiligen Bauplatzfläche betragen.

Die Grundstücke befinden sich am Hang oberhalb der Alszeile. Das unterste Grundstück wird nicht verkauft, dafür aber die darüberliegenden Grundstücke siehe Lageplan.

Des Weiteren steht ein Grundstück, welches die Widmung Kleingarten hat zur Verfügung. Durch dieses Grundstück ist auch die Zufahrt zu den anderen drei Grundstücken gegeben. Die Zufahrt, die zukünftig geschaffen werden wird, ist noch nicht umgesetzt. Dies wird jedoch gemacht werden. Eine Information durch die MA 28 Projektierung konnte nicht eingeholt werden, da kein Rückruf der MA 28 erfolgt ist. Dadurch, dass diese Grundstücke noch nicht von der Straße aus befahrbar sind, ist der Weg in der Kleingartenanlage bis hin zu dem Kleingartengrundstück die Zufahrtsmöglichkeit zu den Grundstücken. Ein Vermessungsplan betreffend der Zufahrt ist vorhanden und wird per Interesse gerne weitergeleitet. Die Abwicklung des Kaufes würde somit optionsmäßig vorab gestaltet werden können.

**KONTAKT:** Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <250m

Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <250m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.000m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.