

## **Großzügiges Wohnbau-Grundstück in 1210 Wien**



Hausansicht

**Objektnummer: 6547/4123**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 660 406 36 67

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







# Objektbeschreibung

## VIDEO IN DEN ANHÄNGEN

### Grunddaten

- **Grundstücksgröße:** ca. 847 m<sup>2</sup>
- **Wohnnutzfläche (gewichtet, erzielbar):** ca. 1.550,84 m<sup>2</sup>

### Widmung und Bebauung

- **Widmung:** Gemischtes Baugebiet (GB)
- **Bauklasse:** II
- **Bauweise:** Geschlossene Bauweise
- **Besondere Bestimmungen:**
  - Laut Plandokument **Unterbrechung der geschlossenen Bauweise möglich** (BB1)

### Verfahren & Genehmigung

- Verfahren wurde gemäß §70a eingereicht und von der MA 37 grundsätzlich geprüft
- **Baubewilligung** kann 3 Monate nach Baubeginn erlangt werden

## ? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Es gibt 2 Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind.
- **Volksschule:** Auch die Volksschule ist in unmittelbarer Nähe.
- **Weiterführende Schulen:** Verschiedene weiterführende Schulen sind in der näheren Umgebung.

## ? Gesundheitsversorgung

- **Praktische Ärzte, Fachärzte und Zahnärzte:** : Eine umfassende medizinische Versorgung ist in nächster Nähe gewährleistet.
- **Klinik Floridsdorf:** Ist in ca. 3 km Entfernung.

## ?? Nahversorgung

Die Nahversorgung ist mit einem BILLA Plus in unmittelbarer Umgebung hervorragend. Auch sonst gibt es in der näheren Umgebung einige Nahversorger, die fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar sind:

- **BILLA Plus:** Filiale in der Donaufelder Straße 101.
- **HOFER:** Filiale in der Donaufelder Straße 137.
- **EUROSPAR:** Filiale in der Donaufelder Straße 150.
- **GEIER Bäckerei:** Filiale in der Donaufelder Straße 22.

## ? Öffentlicher Verkehr

- **Autobus Linie 27A:** Fährt von der Hermann-Gebauer-Straße nach Kagran U-Bahn U1.
- **Straßenbahn Linie 25:** Verbindet Aspern mit der Schnellbahn und U-Bahnstation U6
- **Straßenbahn Linie 26:** Fährt von der Hausfeldstraße (U-Bahn U2) über Kagraner Platz (U-Bahn U1) und Floridsdorf (Schnellbahn und U-Bahn U6) weiter nach Strebersdorf
- **Straßenbahn Linie 27:** Die neue Linie verbindet den 21. und 22. Bezirk von Aspern über Kagraner Platz (U1), Kagran (U1), Floridsdorf (S-Bahn und U6) bis Strebersdorf
- **Linien U2, U1 und U6:** Damit gibt es in Wien blitzschnelle Verbindungen.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: [www.vor.at](http://www.vor.at)

## Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Floridsdorf bietet regelmäßige Zugverbindungen in Wien und natürlich auch in andere Bundesländer.

## ? Individualverkehr:

- **Anbindung über Donaufelder Straße**
- Gute Erreichbarkeit der Innenstadt in ca. 20 Minuten mit dem Auto

## **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

## **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap