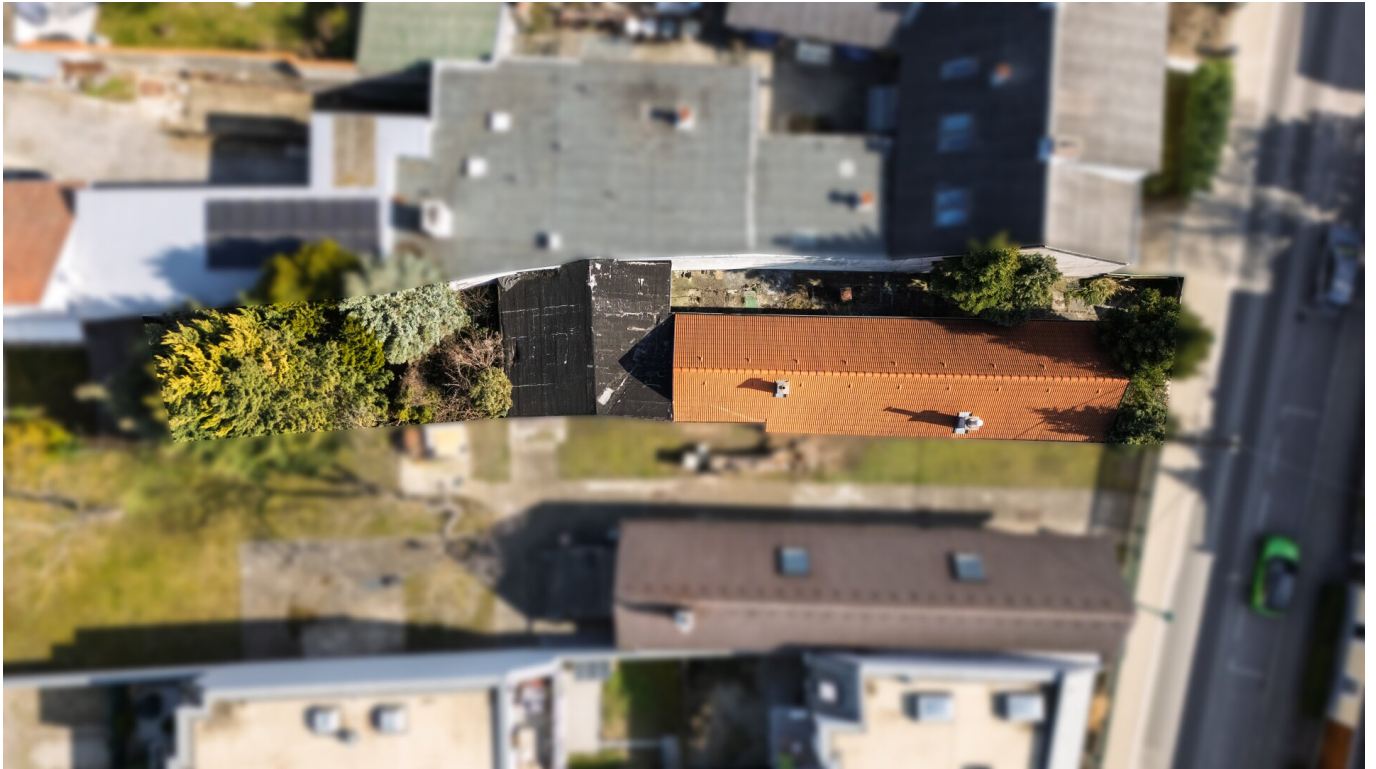


**Top Baugrund 402m² in 1210 Wien – Ihr Eigenheim wartet
auf Sie! Nur 349.000 €**



Drohnenaufnahme

Objektnummer: 6547/4233

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	10,00 €
USt.:	1,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



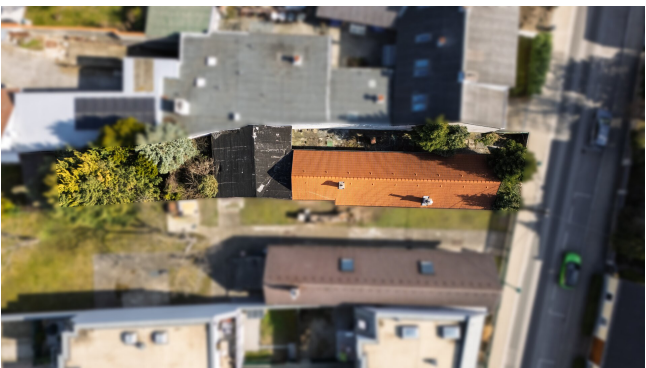
Rene Sezgin

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

Sie sind auf der Suche nach einem passenden Baugrund in Wien?

Dann haben wir das perfekt Grundstück für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Grundstück in begehrter Lage
- Altbestand sanierungsbedürftig / zum abtragen
- Grundstücksfläche von rund 402 m²

- Widmung: Gemischtes Baugebiet

Bebauung: 50%

geschlossene Bauweise

- Bauklasse (Gebäudehöhe): I, 4,5m
- Grundstück ist aufgeschlossen
- Maße: gerundet 50m * 8m

Verfügbar: ab sofort

Die ausführliche Beschreibung:

Das angebotene Grundstück mit einer Fläche von rund 402 m² liegt in Wien Floridsdorf (Ortsteil Strebersdorf) und besticht durch die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Verkehrsanbindung

Öffentlicher Verkehr

Die Adresse ist über mehrere Bus- und Straßenbahnlinien an das Wiener Verkehrsnetz angebunden.

Buslinien

- 30A
- 32A
- 501, 510, 850

Haltestellen befinden sich in **fußläufiger Entfernung**.

Straßenbahn

- Linie **26** – Verbindung nach Floridsdorf und Kagran
- Linie **27** – neue Straßenbahnlinie im Ausbau

Die Straßenbahn ermöglicht eine schnelle Verbindung zu wichtigen Verkehrsknoten wie **Floridsdorf** mit Anschluss an die U-Bahn.

S-Bahn

- Bahnhof **Strebersdorf** in der Nähe

U-Bahn

- Anschluss über **U6 – Floridsdorf**

Damit besteht eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt und zu regionalen Bahnlinien.

Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die Lage ebenfalls gut erreichbar.

Straßenanbindung

- Donaufelder Straße
- Prager Straße

Autobahn

- Anschluss an die **Donauuferautobahn A22** in kurzer Fahrdistanz.

Diese ermöglicht schnelle Verbindungen

- Richtung Wiener Innenstadt
- Richtung Stockerau / Niederösterreich.

Fahrzeiten (ca.)

- Innenstadt Wien: ~20 Minuten mit dem Auto
- Bisamberg: ~15 Minuten
- Autobahnanschluss: ca. 5 Minuten.

Nahversorgung und Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten

Im Umfeld befinden sich mehrere Nahversorger und Einkaufsgelegenheiten:

- Supermärkte (z. B. Hofer, Eurospar)
- Bäckereien
- kleinere Geschäfte und Dienstleister

Die meisten Einrichtungen sind **innerhalb von etwa 10–15 Minuten fußläufig erreichbar**.

Bildung und Betreuung

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen:

- Kindergärten
- Volksschulen
- Mittelschulen
- höhere Schulen

Der **Bildungscampus De La Salle** (Kindergarten bis höhere Schule) ist in wenigen Minuten erreichbar.

Medizinische Versorgung

Im Umfeld stehen verschiedene medizinische Einrichtungen zur Verfügung:

- Ärzte und Apotheken im Umkreis von ca. 500 m
- Kliniken und Krankenhäuser im weiteren Umfeld (ca. 2–3 km).

Freizeit und Naherholung

Die Lage bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung:

- **Marchfeldkanal** – Rad- und Spazierwege (ca. 15 Min. zu Fuß)
- Weinberge und Heurigen in Strebersdorf
- **Bisamberg** – Wander- und Naturgebiet
- Sportzentrum Strebersdorf.

Diese Kombination aus Natur und Stadtnähe macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

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.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap