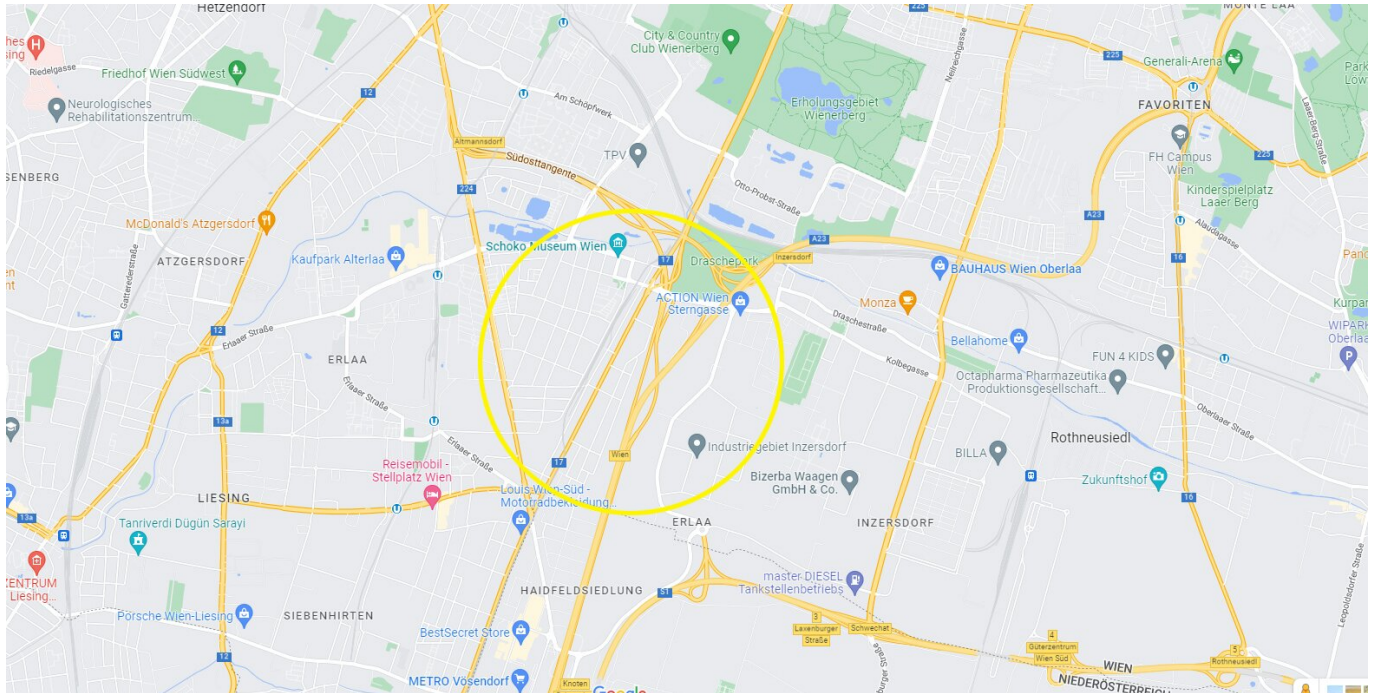


# großvolumiges Betriebsgrundstück in gut frequentierter Lage Wiens



**Objektnummer: 5372/172**

**Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

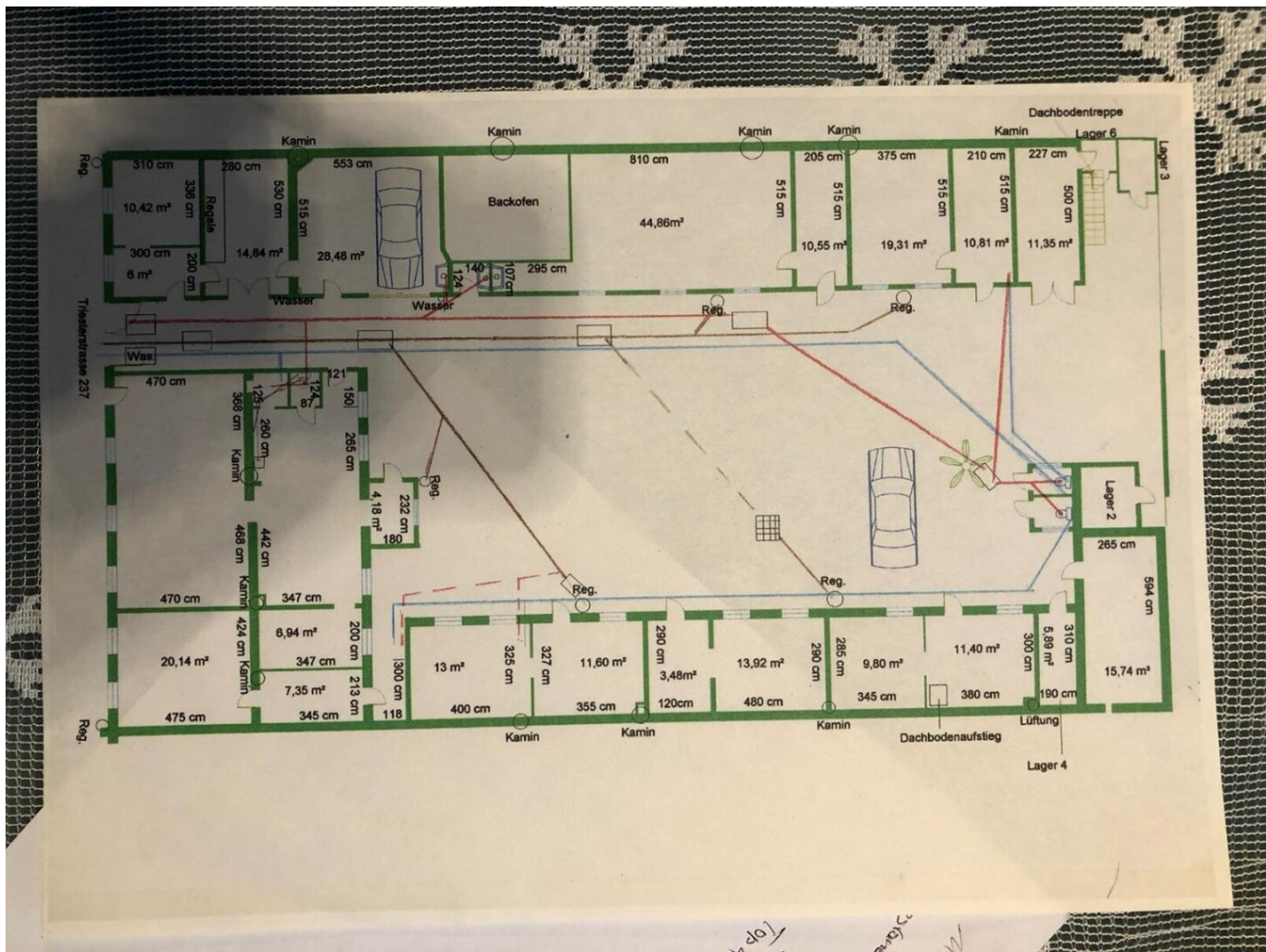


### **Patrick Cruz**

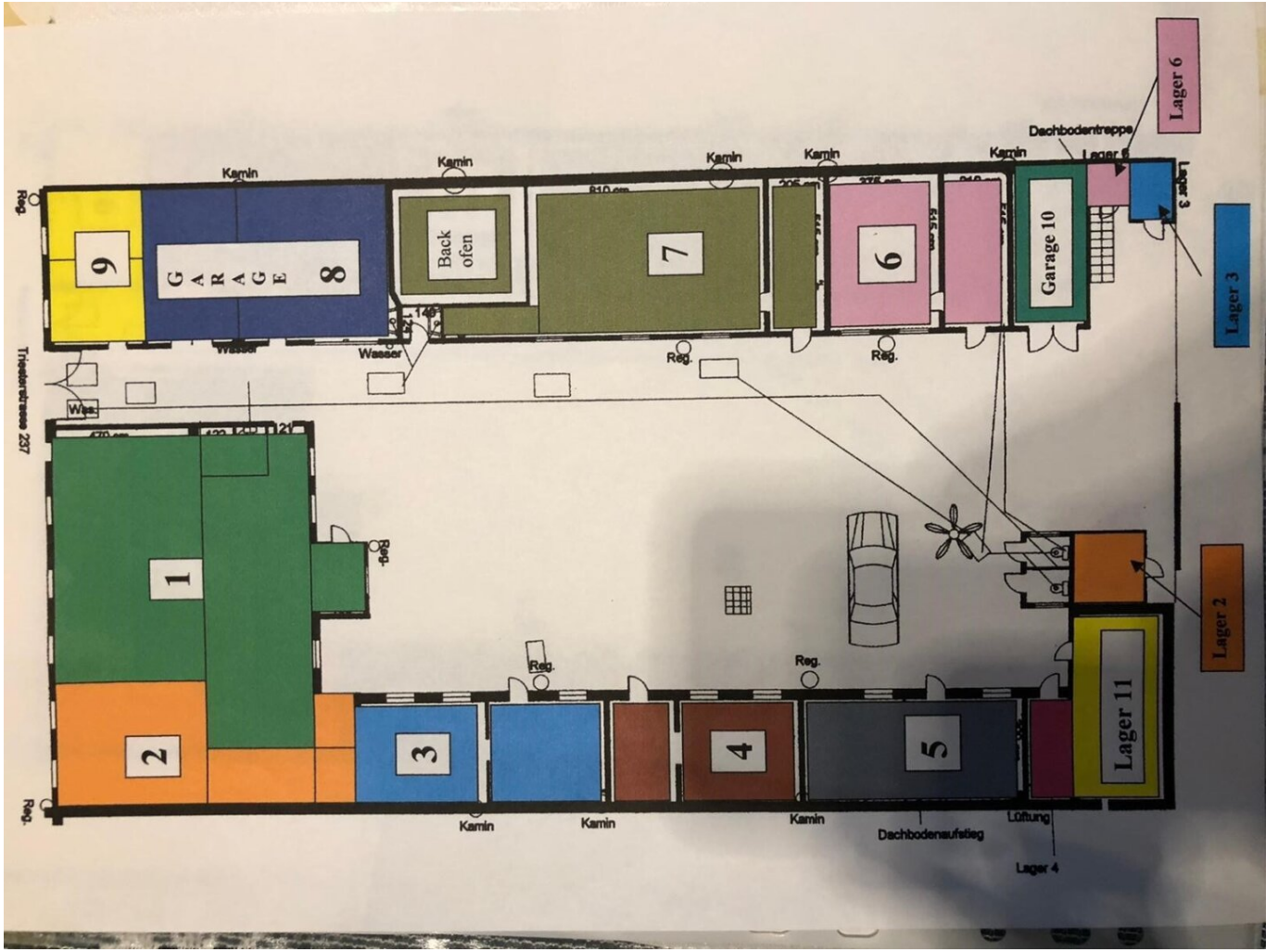
CRUZ Immobilien GmbH  
Reisnerstraße 14 / 4  
1030 Wien

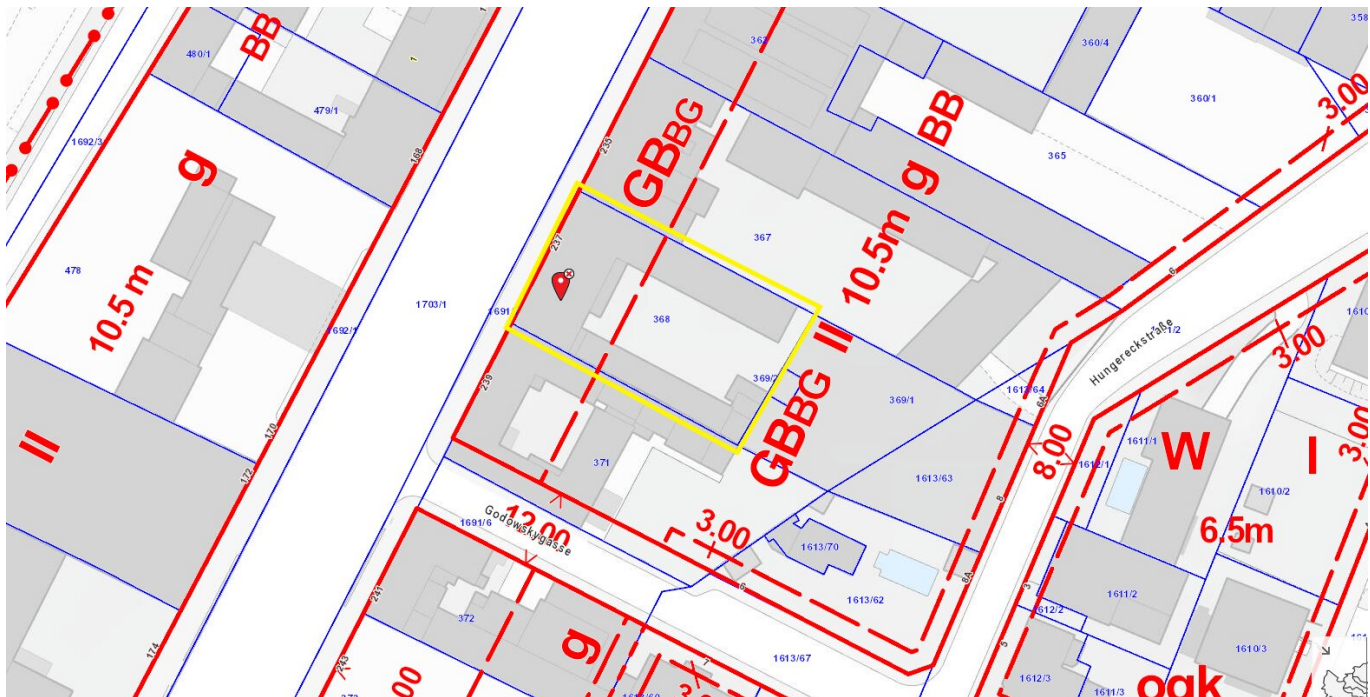
H +43 660 214 66 84

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









## Objektbeschreibung

zum Verkauf gelangt dieses großvolumige Betriebsgrundstück direkt auf der Triester Straße, ideal für Unternehmer, die ihren neuen Standort nahe bzw. in Wien suchen. Das Grundstück überzeugt neben ihrer Sichtbarkeit zur gut frequentierten Lage auf der Triester Straße, vor allem durch ihre Bebaubarkeit:

Widmung:

straßenseitig: GBBG II 10.5m

Innenhof: GBBG II 10.5m g BB

Bei maximaler Bebauung ergibt dies folgende Bebauungsstudie:

geschossene Bauweise, maximal bebaubare Fläche =  $922\text{m}^2 \times 0.8 = \text{ca. } 737\text{m}^2 \times 4$   
Geschosse =  $2950\text{m}^2$  Nett Nutzfläche

Das 5te Geschoss ist aufgrund der BB1 nicht möglich, da die Bebaubarkeit auf ein Dachgeschoss begrenzt ist. Dafür könnte das EG mit einer Gesamthöhe von max. 6m realisiert werden - ideal für Ihren Verkaufsraum!

relevantes Plandokument: 7400

relevante Bebauungsbestimmungen:

- Seite 2, Punkt 3.1.1. Erker dürfen die Baulinien nicht überragen. Über die Baufuchtlinie in den Vorgarten ragende Erker, Balkone und vorragende Loggien müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m von der Baulinie einhalten.
- Seite 2, Punkt 3.1.2. Die Gebäude dürfen mit nur einem Dachgeschoß errichtet werden, wobei der höchste Punkt des Daches nicht mehr als 4,5m über der tatsächlichen Gebäudehöhe liegen darf.

- Seite 2, Punkt 4.1. Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

## **Maklerprovision**

3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Makler, Herr Patrick Cruz, telefonisch unter +43 660 / 214 66 84 oder per E-Mail an [patrick@cruz-immobilien.at](mailto:patrick@cruz-immobilien.at).

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap