

# EINZIGARTIGES INVESTMENT: BAUBEWILLIGTES PROJEKT IM HERZEN VON WIEN



**Objektnummer: 452**

**Eine Immobilie von KD Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Kanal
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	296,99 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	1.020,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	900.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.005,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



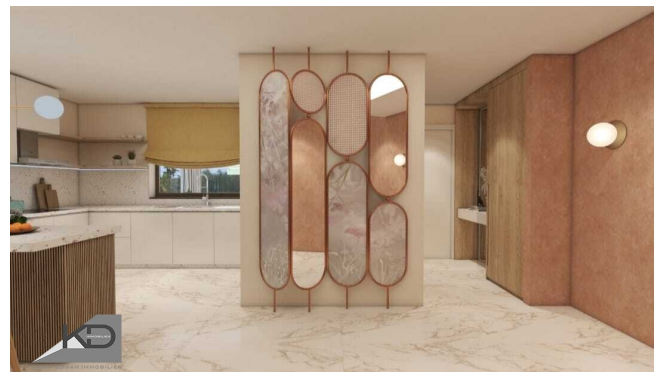
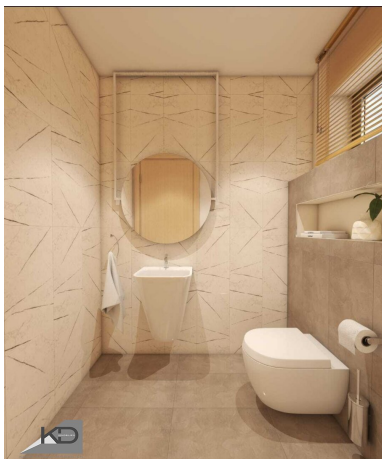
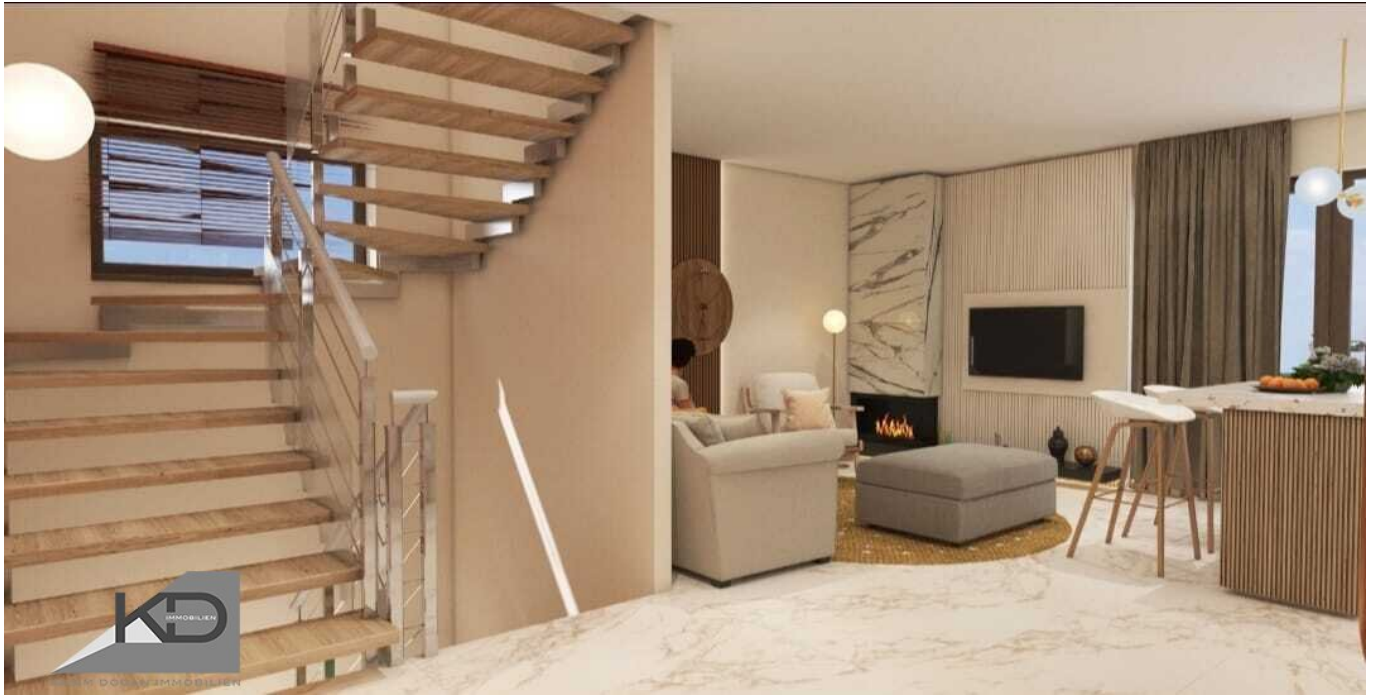
### Kasim Dogan

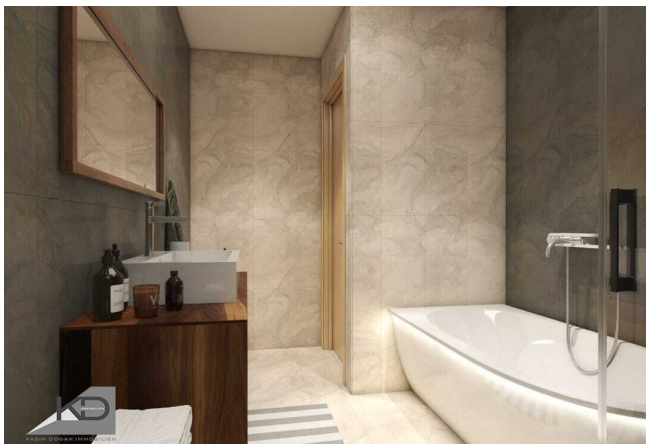
KD Immobilien GmbH  
Seidengasse 20/9  
1070 Wien

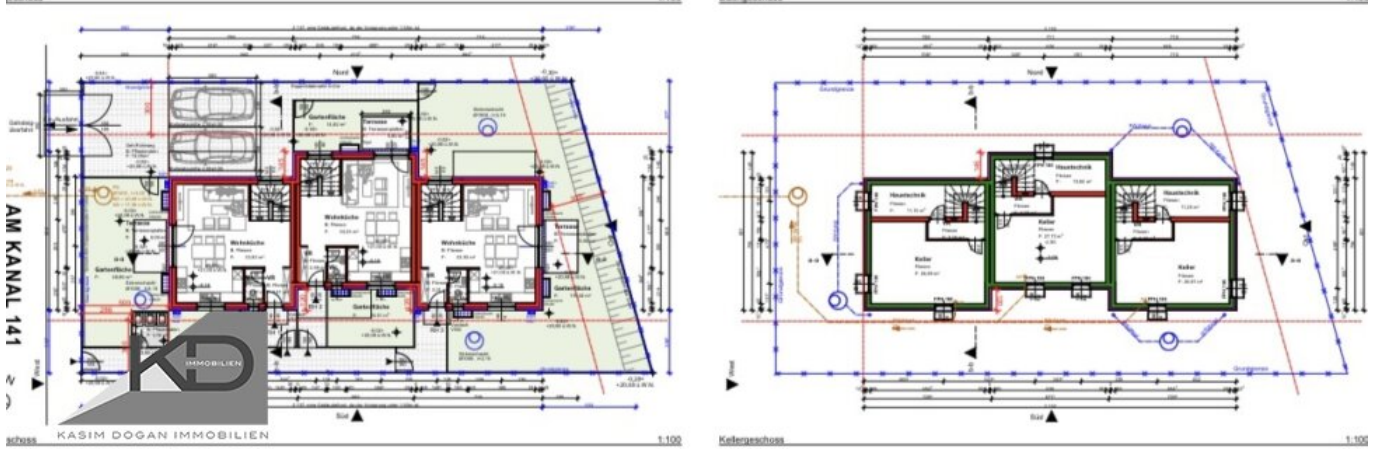
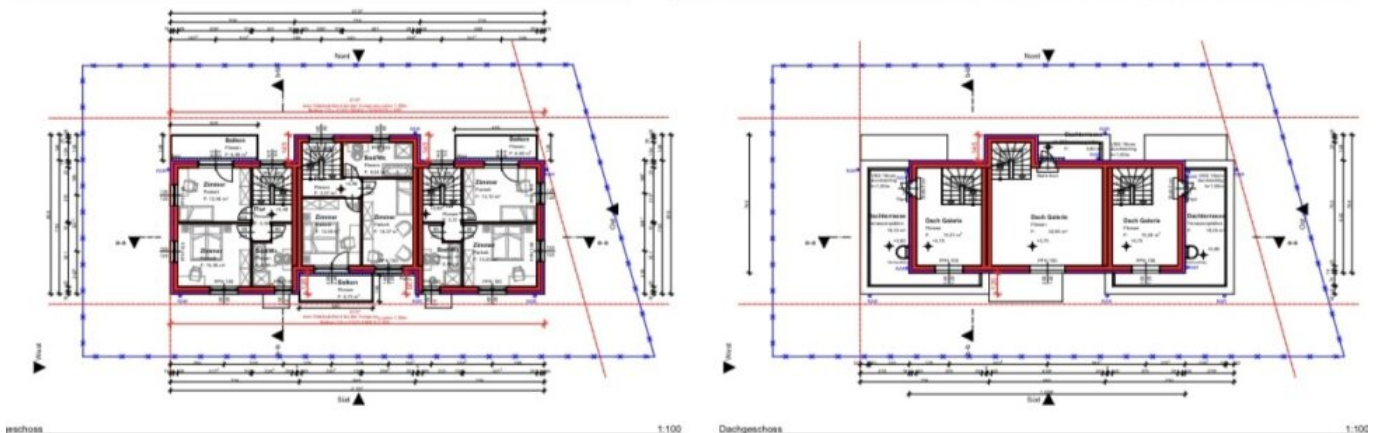
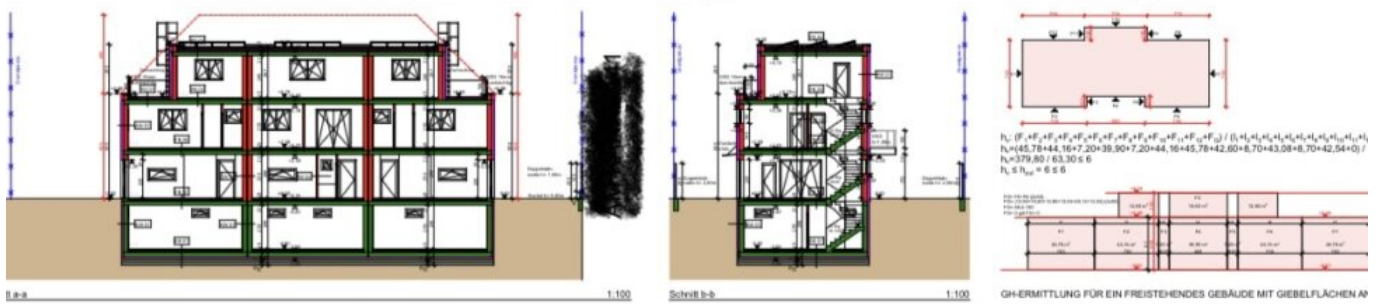
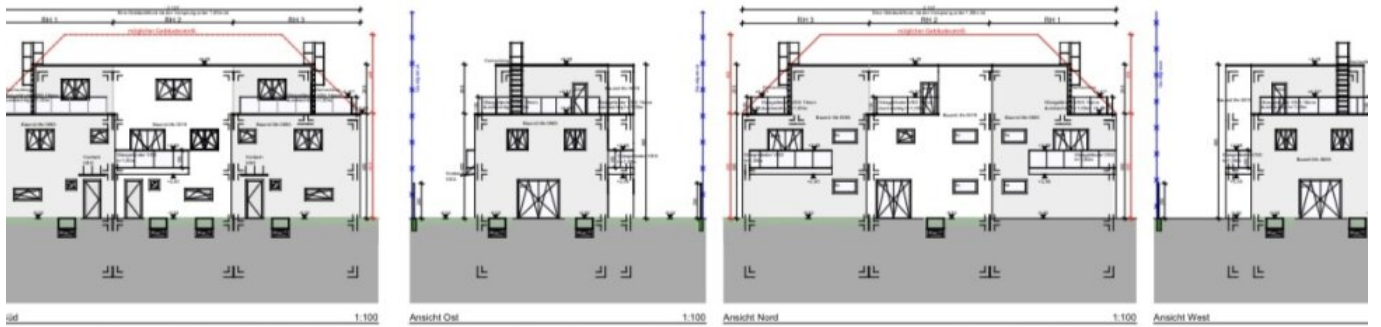
T +43 660 772 60 17

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

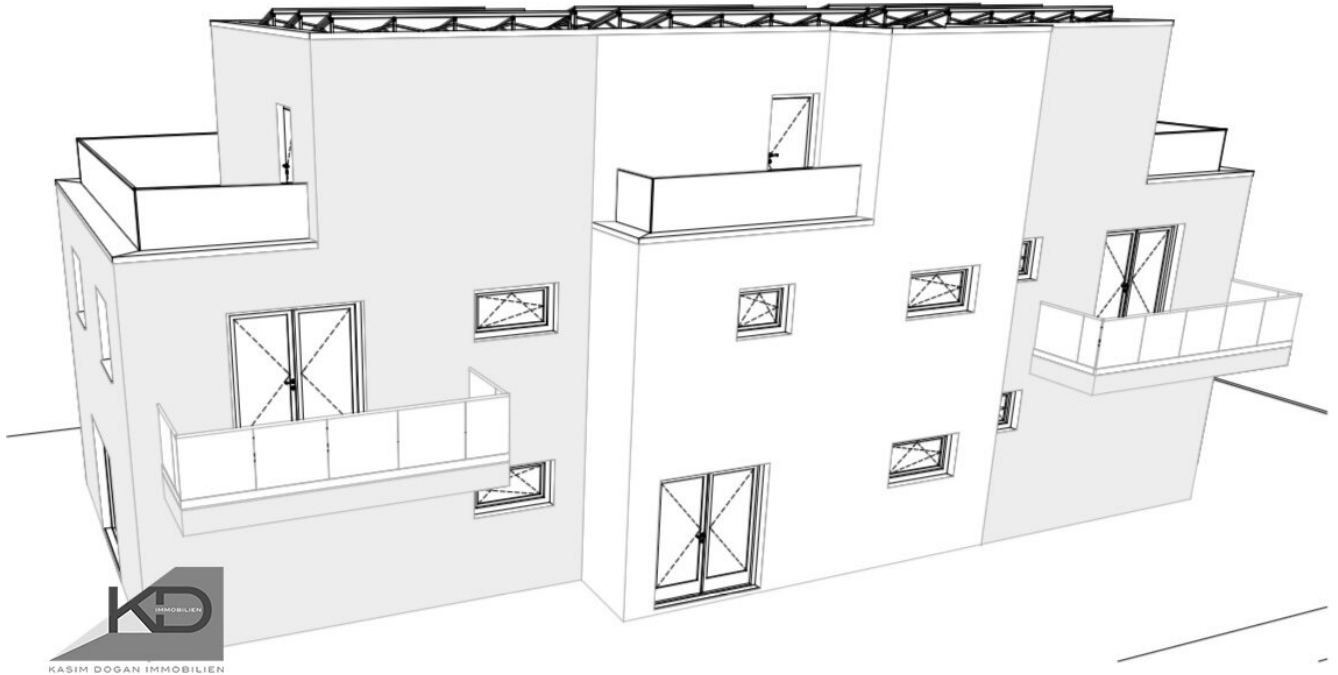














# Objektbeschreibung

## Einzigartiges Investment: Baubewilligtes Projekt mit Grundstück

Sie sind auf der Suche nach einer außergewöhnlichen Investitionsmöglichkeit im Herzen von Wien? Dann sollten Sie sich dieses exklusive Angebot nicht entgehen lassen! Wir bieten Ihnen ein bereits baubewilligtes Projekt auf einem großzügigen Grundstück in ausgezeichneter Lage im 11. Bezirk - Simmering.

### Projektdetails:

- **Grundstücksfläche:** 1.020 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche gesamt:** 296,99 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der geplanten Reihenhäuser:** 3
- **Baubewilligung vorhanden:** Sie können sofort mit dem Bau beginnen!

### Highlights:

- **Zentrale Lage:** Das Grundstück befindet sich in einer begehrten Gegend im 11. Bezirk und ist nur einen Katzensprung von der Wiener Innenstadt entfernt.
- **Perfekte Infrastruktur:** In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und alles, was das städtische Leben zu bieten hat.
- **Exklusives Bauprojekt:** Die 3 geplanten Reihenhäuser sind modern und großzügig gestaltet und bieten erstklassige Wohnqualität.
- **Gartenfläche:** Jedes Reihenhaus verfügt über einen eigenen Gartenbereich, durchdachten Grundrissen und charmanten Aussenflächen, ideal für Entspannung und Freizeitaktivitäten.

**Lage:** Die Lage in Simmering zeichnet sich durch ihre erstklassige Erreichbarkeit und die Nähe zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten aus. Der nahegelegene Kurpark Oberlaa, der Simmeringer Hauptbahnhof und die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diesen Standort besonders attraktiv. Fußläufige Supermärkten ( Billa, Hofer und Bipa). Der Flughafen Schwechat ist ebenso in nur 15 min mit dem Auto rasch zu erreichen.

**Kaufpreis:** Der Kaufpreis für dieses einzigartige baubewilligte Projekt inklusive Grundstück beträgt 900.000 Euro.

Dieses Angebot ist eine seltene Gelegenheit, in eines der aufstrebendsten Viertel von Wien zu investieren. Nutzen Sie diese Chance und setzen Sie sich mit uns in Verbindung, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Die Reihenhäuser sind in den GRÖSSEN VON 93 BIS 111 M<sup>2</sup> geplant. Alle 3 geplanten und bewilligten REIHENHÄUSER verfügen über BALKONE ODER TERRASSEN sowie einem EIGENGARTEN. Die Beheizung erfolgt mittels GASZENTRALHEIZUNG und einer FUSSBODENHEIZUNG. Jeder Raum ist hier getrennt regelbar. Zur kompletten schlüsselfertigen Ausstattung gehören selbstverständlich alle ELEKTRO, WASSER-, UND ABWASSERANSCHLÜSSE aber auch HOCHWERTIGE SCHALLSCHUTZKUNSTSTOFFFENSTER sowie RAFFESTORES zur perfekten Beschattung.

\_LEBEN IN EINER GROSSSTADT IN EINEM DER WEITLÄUFIGSTEN BEZIRKE WIEN´S UND TROTZDEM DER NATUR SO UNGLAUBLICH NAHE.\_

SIE SUCHEN NACH EINER PASSENDEN FINANZIERUNG FÜR DIESES OBJEKT?

Um Ihnen auch hier Zeit und Geld zu sparen, stehen wir Ihnen mit unserem hausinternen Finanzierungsservice zur Seite! Nehmen Sie Kontakt mit unseren Finanzierungsprofis auf um sich einen Termin für ein unverbindliches und kostenloses Beratungsgespräch zu vereinbaren. Unsere Berater werden sich ihrem Anliegen verlässlich und professionell annehmen und den Markt für Sie sondieren, sodass Sie direkt zum optimalen Kreditangebot gelangen ohne kostbare Zeit und Mühen für unzählige Banktermine aufwenden zu müssen.

FÜR FRAGEN BZW. BESICHTIGUNGEN STEHT IHNEN Herr Dogan jederzeit zur Verfügung!

Werte Interessenten! Um eine effiziente Vermittlung für Sie durchführen zu können, legen wir

es Ihnen nahe sich den Inseratstext und die Bilder genau anzusehen.

## **KD-Immobilien 0660 7726017**

KD Immobilien e.U.

TEL. [+43 660 77 260 17](tel:+436607726017)

Wien 1070, Seidengasse 20/9

E-Mail: [office@kd-immobilien.at](mailto:office@kd-immobilien.at)

[www.kd-immobilien.at](http://www.kd-immobilien.at)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <4.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap