

## **ABBRUCH - NEUBAU - GRÜNROHELAGE**



**Objektnummer: 5835**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Wohnfläche:</b>	1.182,29 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Maria Rieger**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00  
H +43 699 1414 4040

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





## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt ein baubewilligtes Bauträgergrundstück mit Abbruchobjekt zur Errichtung von 15 bzw. 16 Wohneinheiten in offener Bauweise.**

**Wohnnutzfläche:** ca. 1.182 m<sup>2</sup> | **gewichtete Fläche** ca. 1.345 m<sup>2</sup> | Jede Wohnung hat eine Freifläche und ein Kellerabteil | **Balkone/Terrassen** ca. 220 m<sup>2</sup> | Gärten ca. 528 m<sup>2</sup>

Die Baugenehmigung wurde am 3. Februar 2023 erteilt.

Derzeit befindet sich auf der Liegenschaft ein 1926/28 erbautes Haus. Seitens der **MA 19** wird bestätigt, dass an der Erhaltung des Hauses/ Bauwerkes kein öffentliches Interesse besteht, weil das Haus keine für seine Erbauungszeit richtungsweisende oder besonders qualitätsvolle Details aufweist, welche eine Erhaltung begründen könnten. Diese Bestätigung der MA 19 inkl. Begründung ist vorhanden.

Der baubewilligte Neubau umfasst ein Kellergeschoss, zwei Hauptgeschosse und zwei Dachgeschosse in Massivbauweise, die über Wärmepumpen beheizt werden.

Kellergeschoss: Räume zum Abstellen von Kinderwägen und Fahrrädern mit 39 Hängeparker, eine Tiefgarage mit 11 PKW-Pflichtstellplätzen, 16 Einlagerungsräume je ca. 4,5 m<sup>2</sup> sowie ein Technikraum

### **Gute Infrastruktur und ruhiges Wohngebiet**

Die Liegenschaft befindet sich in einer **Grünruhelage** am Ende einer Sackgasse. Die Lage ist sehr begehrt, da sie eine gute Infrastruktur und ein ruhiges Wohnumfeld bietet.

Die öffentliche Verkehrsanbindung mit der U3 und den Straßenbahnlinien 11 und 71 ist sehr gut.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte, Kindergärten, Schulen etc. befinden sich in näherer Umgebung.

**Nähere Details finden Sie in Ihrem persönlichen Exposé inklusive Pläne, Baubewilligung und Bestätigung der MA 19.**

**Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap