

**Wunderschöner Eigengrund - direkt am Mühlwasser -  
ganzjährig wohnen - 1220 Wien**



**Objektnummer: 6460/223**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	665.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

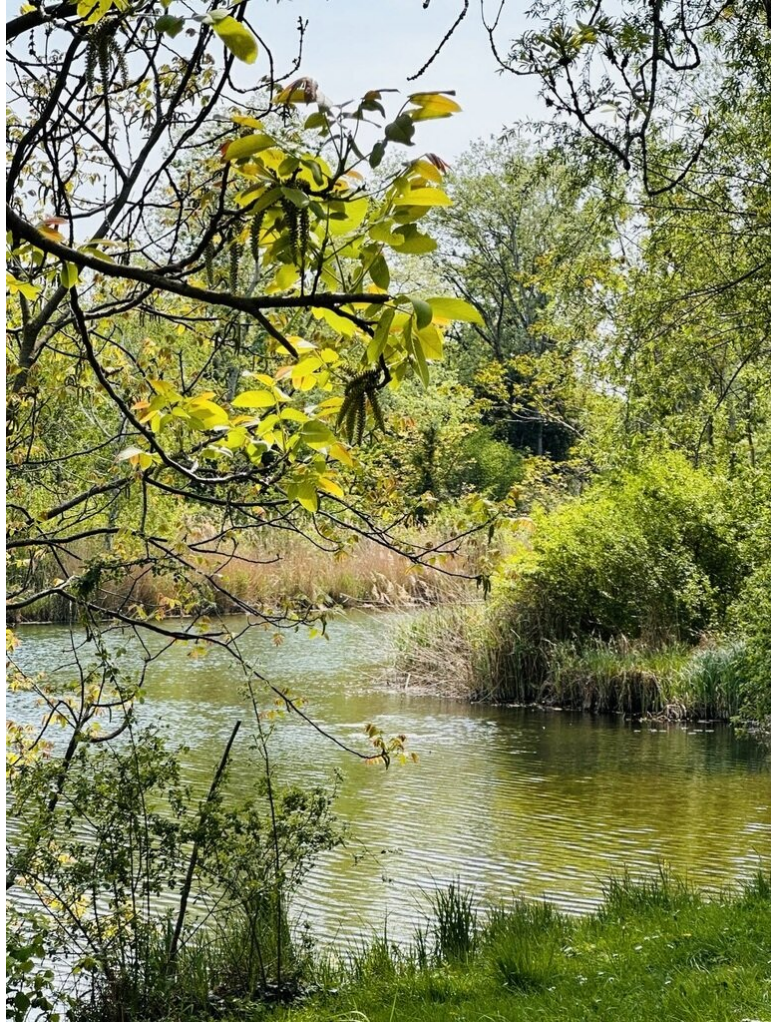


### **Ulrike Katharina Dvorak**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

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





# Objektbeschreibung

## EIGENGRUND AM MÜHLWASSER:

Dieses außergewöhnliche **Baugrundstück** bietet die seltene Gelegenheit, eine Kleingartenvilla mit **ganzjährigem Wohnkomfort** zu errichten und das Privileg zu genießen, **Eigengrund** zu besitzen. Es bietet sich nicht nur die Möglichkeit, Ihr Traumhaus zu verwirklichen, sondern ist auch eine solide Investition in eine begehrte Lage in Wien. Die Nachfrage nach Immobilien in Wasserlage mit Eigengrund ist hoch, was langfristig **Wertsteigerungspotenziale** bietet.

## LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Das Grundstück erstreckt sich entlang des idyllischen **oberen Mühlwassers** und bietet einen unvergleichlichen Blick auf das ruhige Gewässer. Diese Lage sorgt für Entspannung und Erholung, während gleichzeitig eine **ausgezeichnete Verkehrsanbindung** in die Wiener Innenstadt und zu anderen wichtigen Einrichtungen gewährleistet ist. Das umliegende Gebiet ist ein beliebtes Erholungsgebiet, das eine Fülle von **Freizeitmöglichkeiten** bietet, darunter Spaziergänge entlang des Ufers, Radfahren, Picknicken und vieles mehr.

## AUSZUG AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

Die Widmung ist **Bauland-Wohngebiet** (Attributname: EKLW). In EKLW dürfen Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Nebengebäude errichtet werden. Bei der Bauweise gelten die Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes.

## ERSCHLIESSUNG:

Das Grundstück ist aufgeschlossen.

## IHR MEHRWERT:

- **Eigengrund bietet Sicherheit und Flexibilität für Ihr Bauvorhaben**
- **Ganzjährig Wohnen - ganzjährig Natur und Wasser genießen**
- **Sport- und Freizeitmöglichkeiten vor der Haustür**
- **Hervorragende Verkehrsanbindung**

## **KONDITIONEN**

**Kaufpreis: € 665.000,-**

**Provision: 3% zzgl. 20% USt.**

***Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Ulrike Dvorak unter +43 660 413 413 1 oder unter UD@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.***

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap