

**Sonniger Baugrund am Mühlwasser: Wohnen im Grünen
und doch stadtnah - Einfamilienhaus oder Bauträger
Projekt möglich**



Objektnummer: 5675/407

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Trollblumengasse

Art:

Grundstück

Land:

Österreich

PLZ/Ort:

1220 Wien

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH

Wollzeile 1

1010 Wien

H +43 676 55 33 478

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



Objektbeschreibung

Sonniger Baugrund am Mühlwasser: Wohnen im Grünen und doch stadtnah

---ENGLISH VERSION BELOW---

Zum Verkauf gelangt ein traumhafter Baugrund unmittelbar neben dem Mühlwasser, welches als Naherholungsgebiet der Wiener gilt. Die Gegend besticht durch ihre ruhige Lage im Grünen und der gleichzeitigen Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der U2.

Videoaufnahmen hier klicken: https://youtu.be/f4_fYLyM_6g

Grundstücksinformationen

- Adresse: Trollblumengasse, 1220 Wien
- Fläche: 499 m²
- Widmung: WI 6,5 ogk 200m²
- Abrissobjekt am Grundstück vorhanden

Das Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Es ist ausreichend Platz für ein luxuriöses Einfamilienhaus mit einer einzigartigen Poollandschaft vorhanden. Ebenso eignet es sich ideal für ein Bauträgerprojekt mit zwei exklusiven Einfamilienhäusern.

Highlights

- Unmittelbare Nähe zum Mühlwasser: Genießen Sie die Vorteile des Naherholungsgebietes direkt vor Ihrer Haustür. Das Mühlwasser bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Bootfahren und ausgedehnte Spaziergänge in einer idyllischen Umgebung.
- Ruhige, grüne Lage: Die Lage des Grundstücks garantiert eine hohe Lebensqualität durch die Ruhe und das viele Grün in der Umgebung, ideal für Familien und Naturliebhaber.
- Optimale Verkehrsanbindung: Die U2-Station "Donaustadtbrücke" ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum. Mehrere Buslinien in der Nähe gewährleisten zusätzliche Flexibilität.

- Großzügige Gestaltungsmöglichkeiten: Mit einer Fläche von 499 m² und einer Widmung von WI 6,5 ogk 200m² können Sie Ihr Traumhaus ganz nach Ihren Vorstellungen verwirklichen. Ob ein luxuriöses Einfamilienhaus mit Poollandschaft oder ein Bauträgerprojekt mit zwei exklusiven Einfamilienhäusern – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Mikrolage

Die Trollblumengasse befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens, direkt am Mühlwasser. Dieses Gebiet ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Das Mühlwasser bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Bootfahren und ausgedehnte Spaziergänge.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: Die U2-Station "Donaustadtbrücke" ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum.

- Bus: Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe und gewährleisten eine optimale Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen:

- Einkaufszentren: Das nahegelegene Donauzentrum bietet eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten.

- Supermärkte: Diverse Supermärkte und lokale Geschäfte sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Bildungseinrichtungen:

- Schulen: In der Nähe befinden sich mehrere Schulen, darunter die Volksschule Donaacity und das Gymnasium Donau-City.

- Kindergärten: Verschiedene Kindergärten sind fußläufig erreichbar und bieten eine hervorragende Betreuung für die Kleinen.

Freizeit und Erholung:

- Mühlwasser: Das Mühlwasser ist ein beliebtes Naherholungsgebiet mit zahlreichen Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten.

- Parkanlagen: Mehrere Parks und Grünanlagen laden zum Verweilen und Entspannen ein.

- Sporteinrichtungen: Diverse Sporteinrichtungen wie Fitnessstudios, Tennisplätze und Schwimmbäder sind in der Umgebung zu finden.

Vorteile für Häuslbauer und Bauträger

- Exklusivität und Ruhe: Dieses Grundstück bietet die seltene Kombination aus einer ruhigen, grünen Lage und der Nähe zur Stadt, was es besonders attraktiv für anspruchsvolle Einfamilienhausbauer macht.

- Investitionsmöglichkeit: Bauträger können hier ein exklusives Projekt mit zwei hochwertigen Einfamilienhäusern realisieren und von der begehrten Lage und der hohen Nachfrage profitieren.

- Hohes Entwicklungspotenzial: Die ausgezeichnete Mikrolage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks versprechen eine nachhaltige Wertsteigerung und attraktive Renditemöglichkeiten.

Kontakt

Bei Fragen oder dem Wunsch nach einem Besichtigungstermin stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren:

Kontakt:

- **Telefon: +43 676 55 33 478**

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Grundstück näher vorstellen zu dürfen!

---ENGLISH VERSION---

Sunny Building Plot at Mühlwasser: Green Living Close to the City

A dream building plot is for sale, located right next to Mühlwasser, a popular recreational area for Viennese residents. The area impresses with its quiet, green surroundings and proximity to public transport, such as the U2.

Video - click here: https://youtu.be/f4_fYLyM_6g

Property Information

- Address: Trollblumengasse, 1220 Vienna
- Area: 499 m²
- Zoning: WI 6,5 ogk 200m²
- Demolition object on the plot

The plot offers a variety of design possibilities. There is enough space for a luxurious single-family home with a unique pool landscape. It is also ideal for a developer project with two exclusive single-family homes.

Highlights

- Immediate proximity to Mühlwasser: Enjoy the benefits of the recreational area right at your doorstep. Mühlwasser offers numerous leisure activities such as swimming, boating, and extended walks in an idyllic environment.
- Quiet, green location: The location of the plot guarantees a high quality of life through the peace and greenery in the area, ideal for families and nature lovers.
- Optimal transport connections: The U2 station "Donaustadtbrücke" is reachable in a few minutes and offers quick access to the city center. Several bus lines nearby provide additional flexibility.
- Generous design possibilities: With an area of 499 m² and zoning of WI 6,5 ogk 200m², you can realize your dream home according to your ideas. Whether a luxurious single-family home with a pool landscape or a developer project with two exclusive single-family homes – your ideas have no limits here.

Microlocation

Trollblumengasse is located in one of Vienna's most sought-after areas, directly at Mühlwasser. This area is a true paradise for nature lovers and those seeking relaxation. Mühlwasser offers numerous leisure activities such as swimming, boating, and extended walks.

Public transport connections:

- Subway: The U2 station "Donaustadtbrücke" is reachable in a few minutes and offers quick access to the city center.
- Bus: Several bus lines operate nearby, ensuring optimal transport connections.

Shopping and services:

- Shopping centers: The nearby Donauzentrum offers a variety of shops, restaurants, and entertainment options.
- Supermarkets: Various supermarkets and local shops are available in the immediate vicinity.

Educational institutions:

- Schools: Several schools are located nearby, including the Donaacity Elementary School and the Donau-City Gymnasium.
- Kindergartens: Various kindergartens are within walking distance and provide excellent care for the little ones.

Leisure and recreation:

- Mühlwasser: Mühlwasser is a popular recreational area with numerous opportunities for outdoor activities.
- Parks: Several parks and green spaces invite you to relax and unwind.
- Sports facilities: Various sports facilities such as gyms, tennis courts, and swimming pools are available in the area.

Benefits for Single-Family Home Builders and Developers

- Exclusivity and tranquility: This plot offers the rare combination of a quiet, green location and proximity to the city, making it particularly attractive for discerning single-family home builders.
- Investment opportunity: Developers can realize an exclusive project with two high-quality single-family homes here and benefit from the sought-after location and high demand.
- High development potential: The excellent microlocation and the diverse usage possibilities of the plot promise sustainable value appreciation and attractive returns.

Contact

If you have any questions or wish to arrange a viewing, please do not hesitate to contact us:

Contact:

- Phone: +43 676 55 33 478

We look forward to presenting this unique plot to you!

Rechtliche Hinweise zur Immobilienvermittlung

Provisionspflicht

Die Vermittlung dieser Immobilie erfolgt gemäß den Bestimmungen des österreichischen Maklergesetzes (MaklerG) und der Immobilienmaklerverordnung (IMV). Die im Exposé angeführte Provision ist vom Käufer zu tragen und wird nur im Erfolgsfall fällig.

Provision gemäß § 6 MaklerG

Die Höhe der Provision beträgt 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% Umsatzsteuer, soweit nichts anderes vereinbart ist. Die Provision ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrages fällig und zahlbar.

Informationspflichten gemäß § 30b KSchG

Als Immobilienmakler sind wir verpflichtet, den Interessenten über alle wesentlichen Informationen und Eigenschaften der Immobilie zu informieren. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere:

- Alle wesentlichen Daten der Immobilie, wie Baujahr, Größe, Zustand und Ausstattung.
- Informationen über bestehende und geplante bauliche Maßnahmen.
- Angabe der rechtlichen und finanziellen Bedingungen des Kaufvertrages.

Widerrufsrecht gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz)

Für Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) gilt ein 14-tägiges Widerrufsrecht bei Vertragsabschlüssen, die außerhalb unserer Geschäftsräume oder über

Fernabsatz zustande kommen. Eine detaillierte Widerrufsbelehrung wird im Falle eines Vertragsabschlusses gesondert übermittelt.

Datenschutz

Die im Zuge der Immobilienvermittlung erhobenen personenbezogenen Daten werden gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet und ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung verwendet. Weitere Informationen zum Datenschutz entnehmen Sie bitte unserer Datenschutzerklärung auf unserer Website.

Haftungsausschluss

Alle im Exposé und Inserat gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Tippfehler und Irrtümer sind vorbehalten. Jegliche Gewährleistung für unrichtige Informationen, Tippfehler oder sonstige Fehler im Inserat ist ausgeschlossen.

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 <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.250m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap