

Geniales Baugrundstück mit Altbestand unmittelbar an der Wiener Stadtgrenze



Blick nach Süden

Objektnummer: 94902

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Purkersdorf
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T +43 1 577 44 34
H +43 664 840 7980

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







Objektbeschreibung

Diese **gepflegte Liegenschaft** befindet sich **unmittelbar an der westlichen Wiener Stadtgrenze, innerhalb der Wiener VOR-Kernzone**, im östlichsten Gemeindegebiet Purkersdorfs. Nur 20 Meter weiter beginnt eine Forststraße, die hinein in den Wienerwald führt und sich wunderbar für Spaziergänge, aber auch für Radtouren eignet.

Die **Schnellbahnhaltestelle** der S50, **Wien-Weidlingau**, ist **nur 270 Meter entfernt** und schnell fußläufig erreichbar. Ein Kindergarten, die Lern- und Spielgruppe Hadersdorf, liegt auf dem Weg dorthin in der Lorenz Stein-Straße. Die Offene Volksschule Hadersdorf und die Neue Sportmittelschule Hadersdorf erreicht man mit der S50 nach nur einer Station, das nächste Gymnasium ist das in Purkersdorf, das am schnellsten mit der S-Bahn in 17 Minuten, aber auch mit der Buslinie 451 erreichbar ist.

Das nur **750 Meter entfernt** liegende **Auhofcenter** erreicht man fußläufig ebenfalls innerhalb weniger Minuten und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztezentrum, Apotheke, ein Cineplex-Kino, Fitnessstudio, Indooraction Park, Bowling, eine Tanzschule und verschiedene Gastronomiebetriebe. Im Sommer kann man sich im Hadersdorf-Weidlingauer Bad gegenüber der Volksschule Abkühlung verschaffen.

Altbestand ist ein voll unterkellertes Einfamilienhaus in Ytong-Bauweise aus 1974, dessen Wohnfläche von fast 100 m² sich ausschließlich auf das Erdgeschoß verteilt. Bei den derzeitigen Baukostenpreisen, würde sich der Erhalt der Bausubstanz mit Abtragung des Daches, Aufstockung und möglichen Zubauten anbieten.

Derzeit sind etwa 120 m² verbaut. Bei Abbruch des Althauses und Neubau dürfen 26% des Bauplatzes, das sind **ca. 228 m² verbaut** werden. Es dürfen **zwei Wohneinheiten bis Bauklasse II** errichtet werden, 5 Meter Vorgartentiefe sind einzuhalten. Bei Neu- oder Zubau wird von der Stadtgemeinde Purkersdorf eine **Ergänzungsabgabe** in Höhe von ca. € 5.500,-- vorgeschrieben (Einheitssatz € 730,--). Es gelten die NÖ Bauordnung, das NÖ Raumordnungsgesetz sowie die Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Purkersdorf.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap