

**+BAUTRÄGER AUFGEPASST+ Großes Grundstück mit  
viel Bebauungspotential (4 Machbarkeitsstudien)**



**Objektnummer: 4809**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	99,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	154,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	504,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	47,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	540.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	843,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.440,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrej Jokic**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

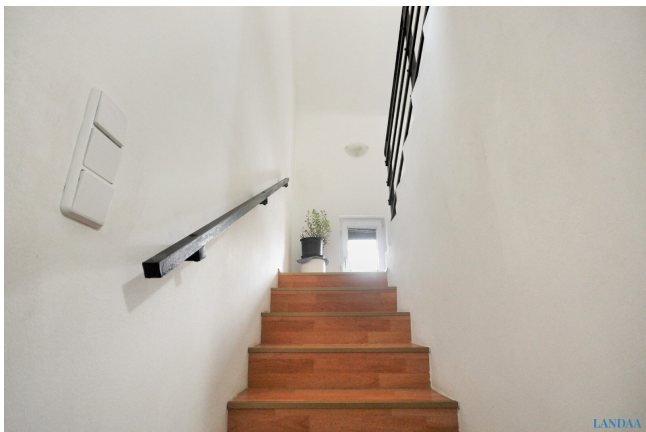






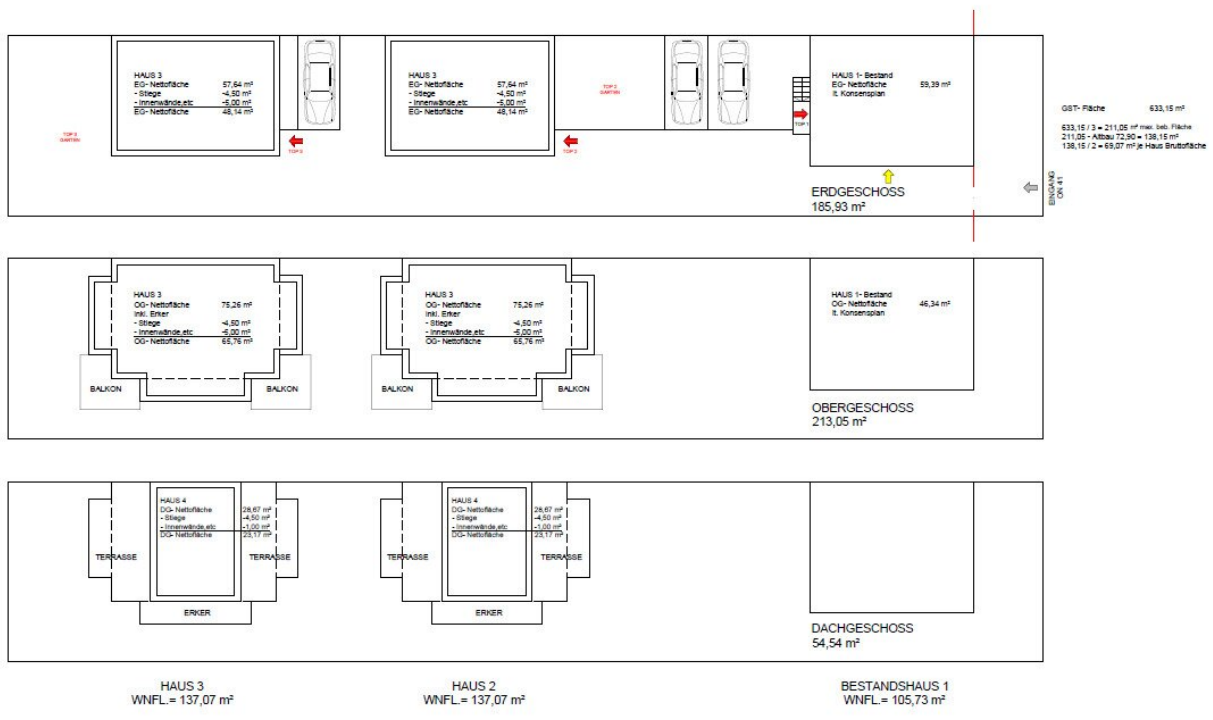










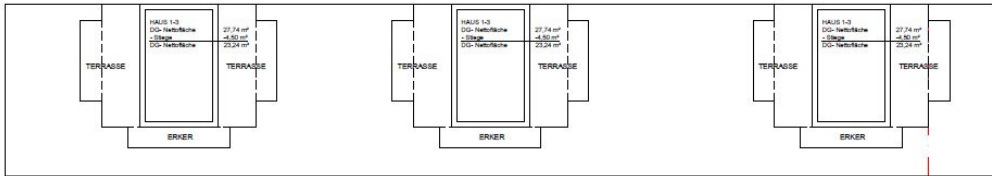
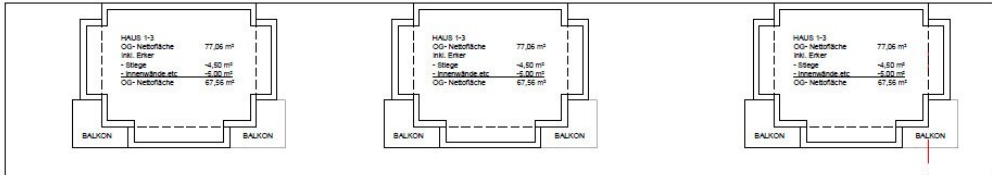
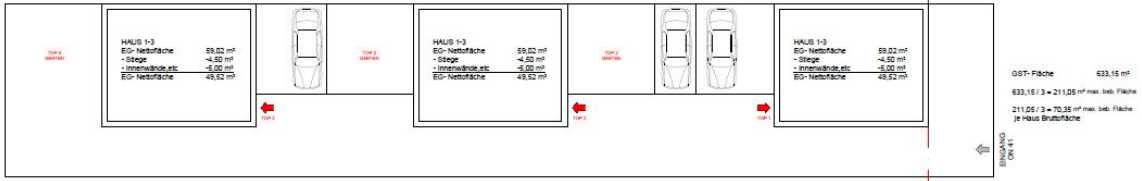


Ges. Wohnnutzfläche Variante 1  
379,87 m<sup>2</sup>

**Machbarkeitsstudie**

Variante 1 mit dem Bestand = WNFL. 379,87 m<sup>2</sup>

**LANDAA**



HAUS 3  
 WNFL = 140,32 m<sup>2</sup>

HAUS 2  
 WNFL = 140,32 m<sup>2</sup>

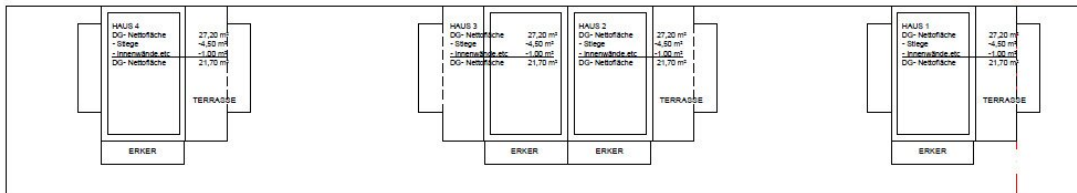
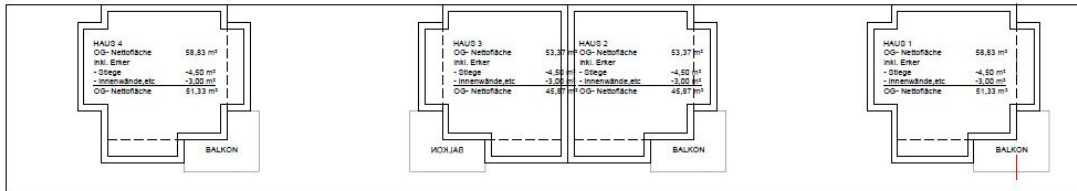
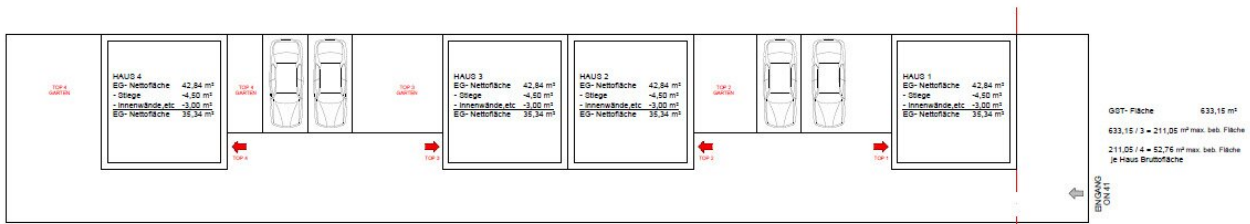
HAUS 1  
 WNFL = 140,32 m<sup>2</sup>

Ges. Wohnnutzfläche Variante 2  
 420,96 m<sup>2</sup>

**Machbarkeitsstudie**

Variante 2 mit 3 Häuser = WNFL. 420,96 m<sup>2</sup>

**LANDAA**



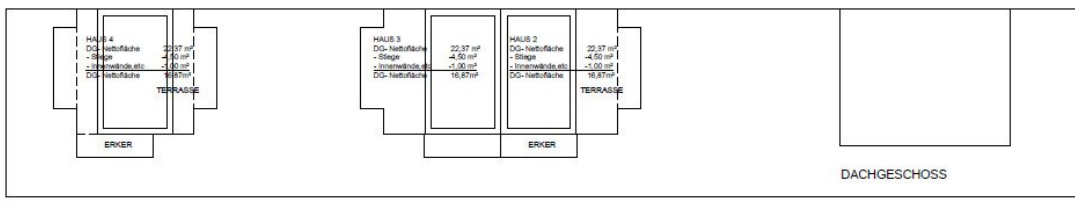
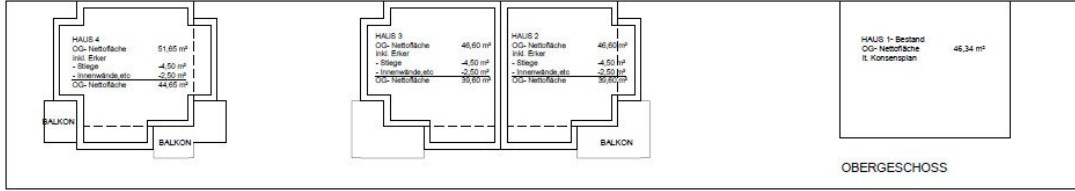
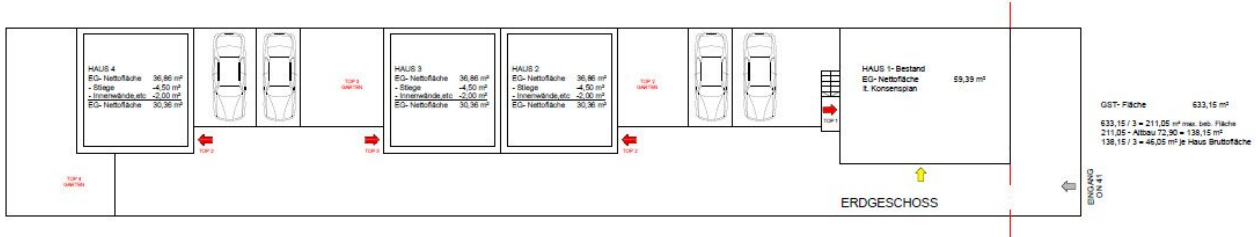
HAUS 4  
WNFL = 108,37 m<sup>2</sup>

HAUS 2 - 3  
je WNFL = 102,91 m<sup>2</sup>

HAUS 1  
WNFL = 108,37 m<sup>2</sup>

Ges. Wohnnutzfläche Variante 3  
422,56 m<sup>2</sup>

Machbarkeitsstudie  
 Variante 3 mit 4 Häuser = WNFL 422,56 m<sup>2</sup>  
 LANDAA



HAUS 4  
 WNFL = 91,88 m²

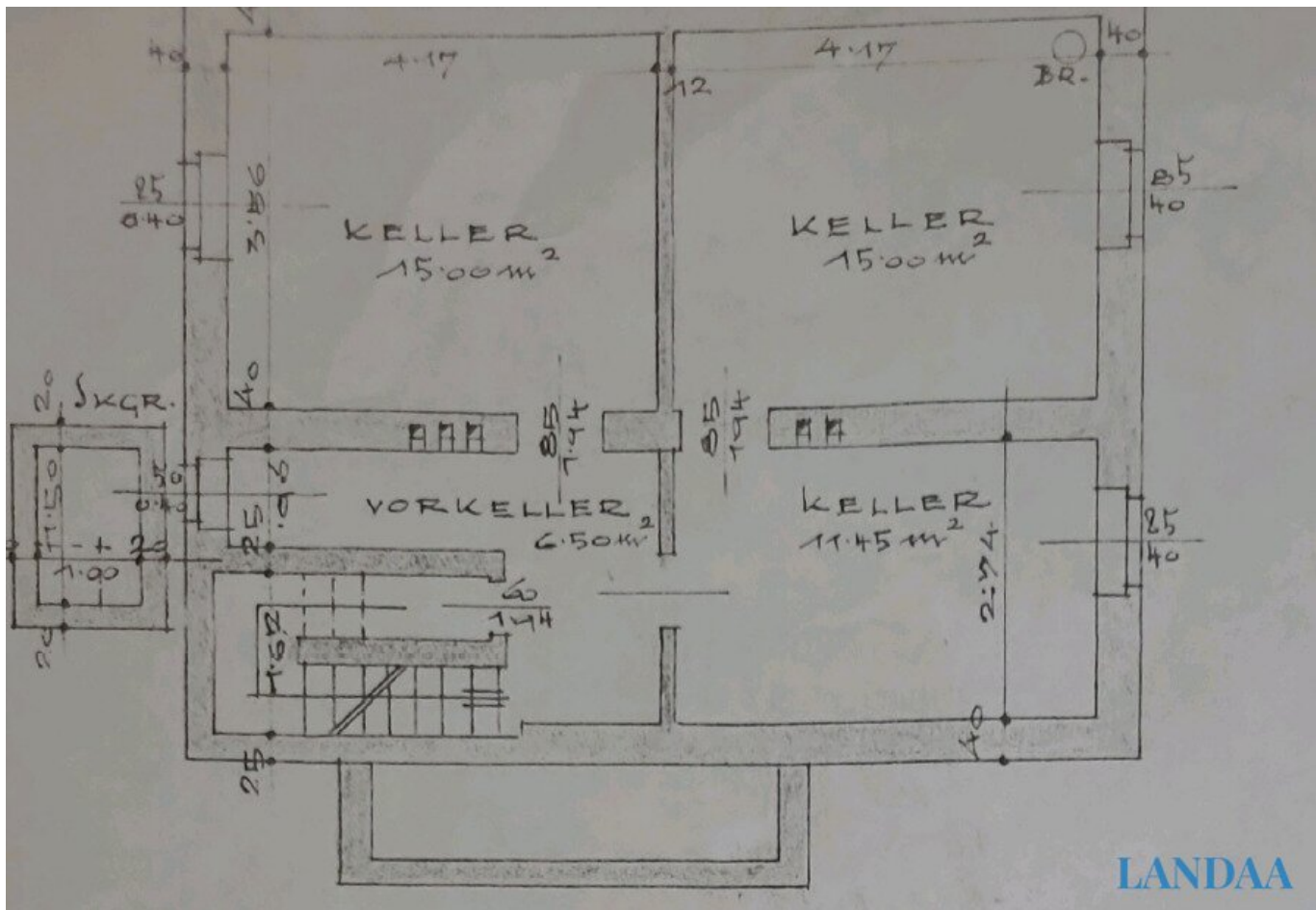
HAUS 2 - 3  
 je WNFL = 86,83 m²

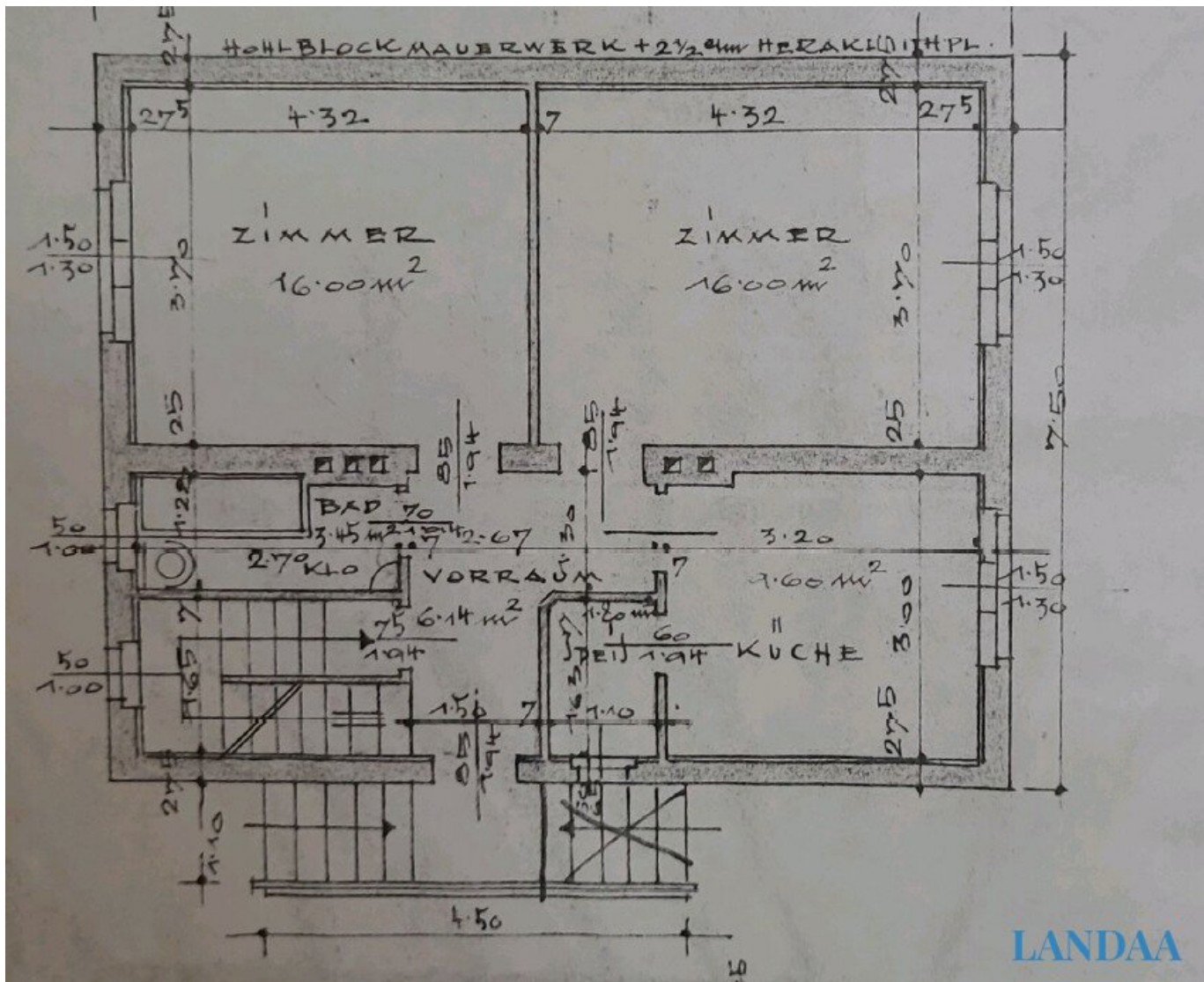
BESTANDSHAUS 1  
 WNFL = 105,73 m²

Ges. Wohnnutzfläche Variante 4  
 371,27 m²

**Machbarkeitsstudie**

Variante 4 mit dem Bestand und 3 Häuser  
 = WNFL. 371,27 m² **LANDAA**









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein schönes ca. 640 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück, welches über einen Altbestand verfügt. Das Grundstück punktet nicht nur durch die ideale Größe, mit großen Potential für Bebauungsmöglichkeiten, sondern auch durch die Lage, welche sich parallel zur Esslinger Hauptstraße befindet.

### Die Baubestimmungen sehen folgendermaßen aus:

\* Bebauungsdichte 1/3

? Bauhöhe W 1 6m

? Bauweise: ogk

### Die 4 verschiedenen Möglichkeiten sehen folgendermaßen aus:

Variante 1:(Altbestand bleibt, wobei der Zugang zum Haus selbst verändert/angepasst wird)

Haus 1 (Altbestand): ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 48 m<sup>2</sup> Keller (Sanierung + Erweiterung)

Haus 2 (Neubau) ca. 137,05 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Haus 3 (Neubau) ca. 137,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche

= Gesamt: 379,87 m<sup>2</sup>

Variante 2: (Altbestand wird abgerissen)

Haus 1 (Neubau) ca. 140,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Haus 2 (Neubau) ca. 140,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Haus 3 (Neubau) ca. 140,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche

= Gesamt: 420,96 m<sup>2</sup>

Variante 3: (Altbestand wird abgerissen)

Haus 1 (Neubau) ca. 108,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Haus 2 (Neubau) ca. 102,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Doppelhaushälfte)

Haus 3 (Neubau) ca. 102,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Doppelhaushälfte)

Haus 4 (Neubau) ca. 108,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche

= Gesamt: 422,56 m<sup>2</sup> - bei dieser Variante wäre ein Kellerabteil bei den Häusern vorteilhaft

Variante 4: (Altbestand bleibt, wobei der Zugang zum Haus selbst verändert/angepasst wird)

Haus 1 (Altbestand): ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 48 m<sup>2</sup> Keller (Sanierung + Erweiterung)

Haus 2 (Neubau) ca. 86,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Doppelhaushälfte)

Haus 3 (Neubau) ca. 86,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Doppelhaushälfte)

Haus 4 (Neubau) ca. 91,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche

= Gesamt: 371,27 m<sup>2</sup> - bei dieser Variante wäre ein Kellerabteil bei den Häusern vorteilhaft

**(Bei den Varianten handelt es sich um Machbarkeitsstudien ohne Gewährleistung für die tatsächlichen**

**erzielbaren m<sup>2</sup>) Die Liegenschaft wird verkauft wie sie liegt und steht.**

Vertragserrichter: Dr. Brinskele, Köstlergasse 1, 1060 Wien- 1,3% vom Kaufpreis zzgl. Ust

#### **Infrastruktur:**

Auf Grund der Nähe zur Esslinger Hauptstraße lässt sich die Lage als Sehr Gut bezeichnen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, uvm befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## **Öffentlichen Verkehrsmittel:**

Buslinie: 98A Adam-Betz-Gasse (440m)

Straßenbahnlinien: 391 Eßling Schule (1050m)

Bei Interesse kann ich Ihnen gerne ein detailliertes Lageexposé zukommen lassen.

***Für genauere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Jokic jederzeit gerne unter 0660/444 2751 oder unter [andrej.jokic@landaa.at](mailto:andrej.jokic@landaa.at) zur Verfügung!***

*Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)*

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“*

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap