

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



Objektnummer: 4809

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	99,20 m ²
Nutzfläche:	154,39 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	504,00 m ²
Keller:	47,95 m ²
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	540.000,00 €
Kaufpreis / m²:	843,75 €
Provisionsangabe:	

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



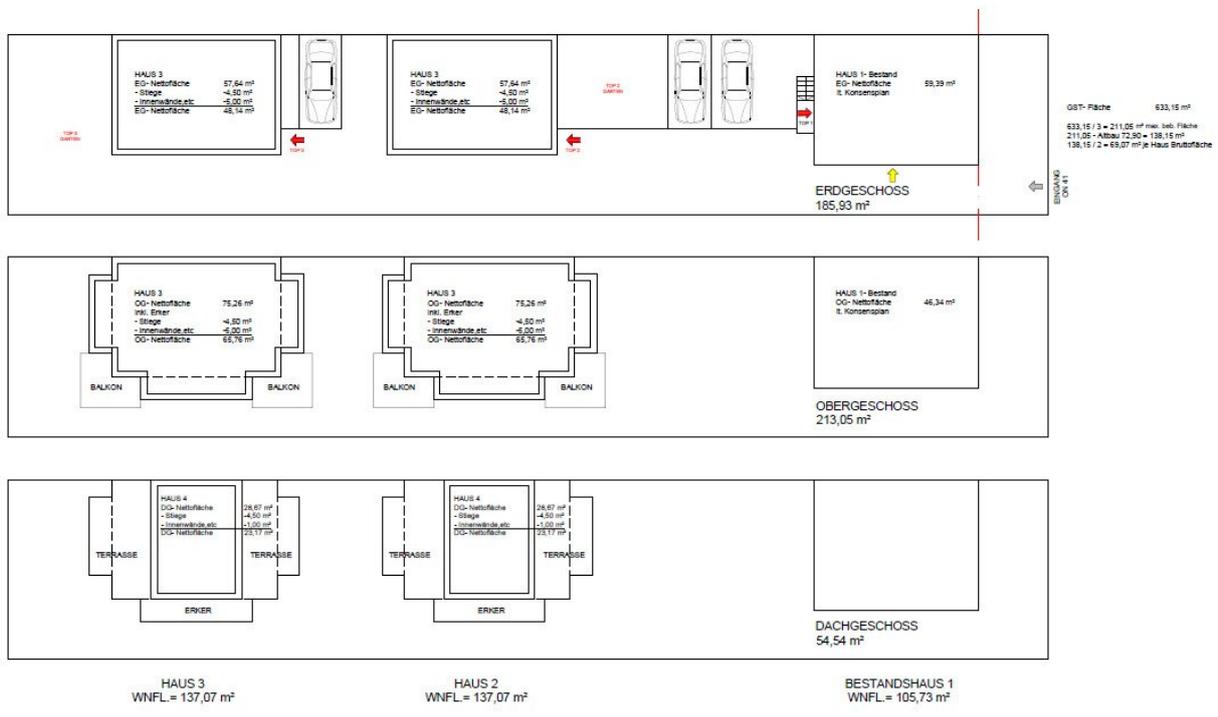








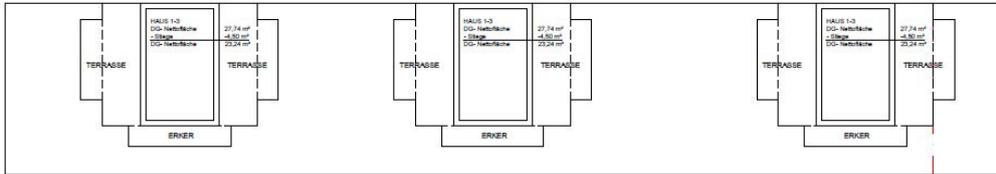
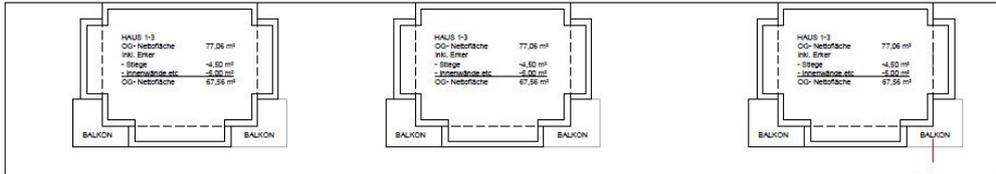
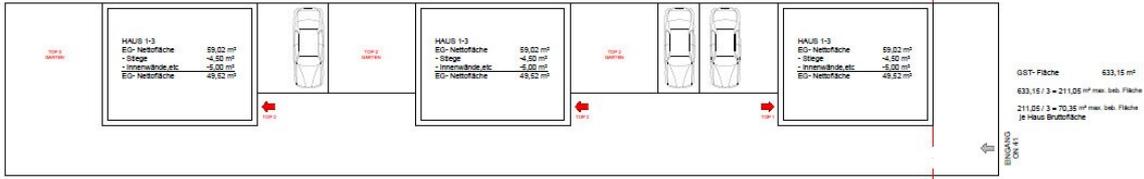




Ges. Wohnnutzfläche Variante 1
379,87 m²

Machbarkeitsstudie

Variante 1 mit dem Bestand = WNFL. 379,87 m²



HAUS 3
 WNFL = 140,32 m²

HAUS 2
 WNFL = 140,32 m²

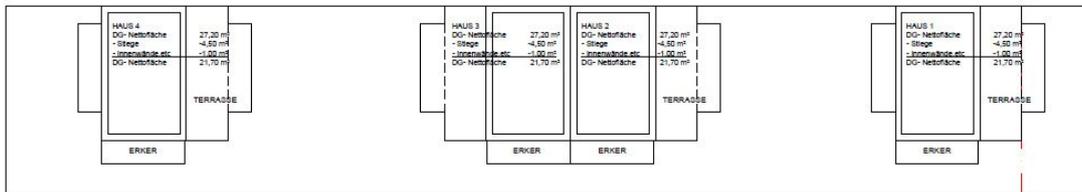
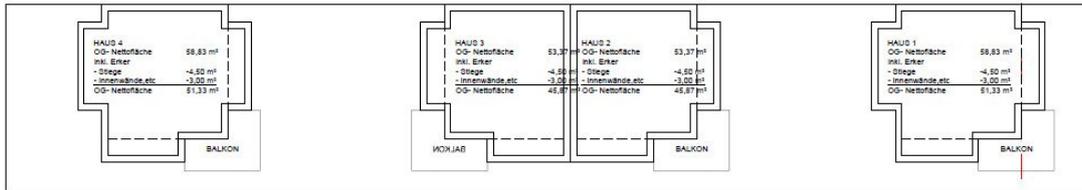
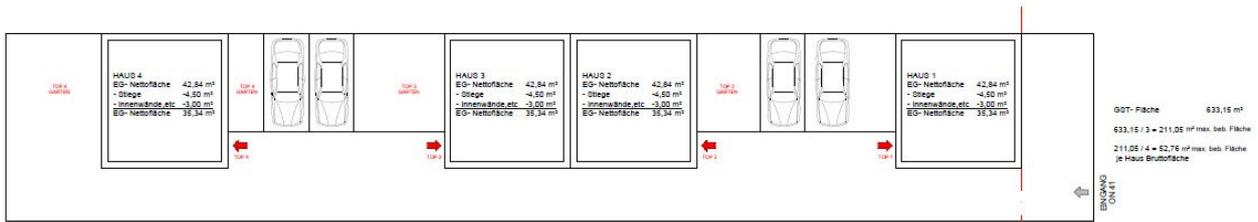
HAUS 1
 WNFL = 140,32 m²

Ges. Wohnnutzfläche Variante 2
 420,96 m²

Machbarkeitsstudie

Variante 2 mit 3 Häuser = WNFL. 420,96 m²

LANDAA



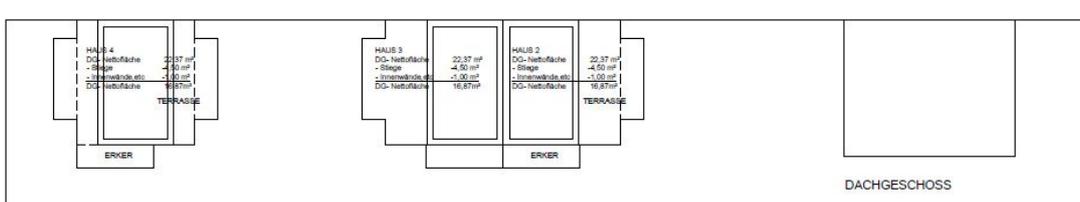
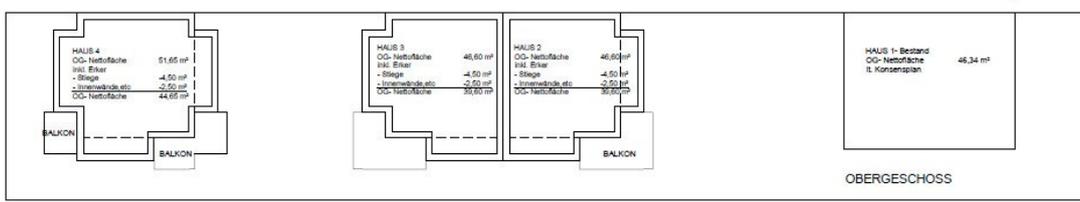
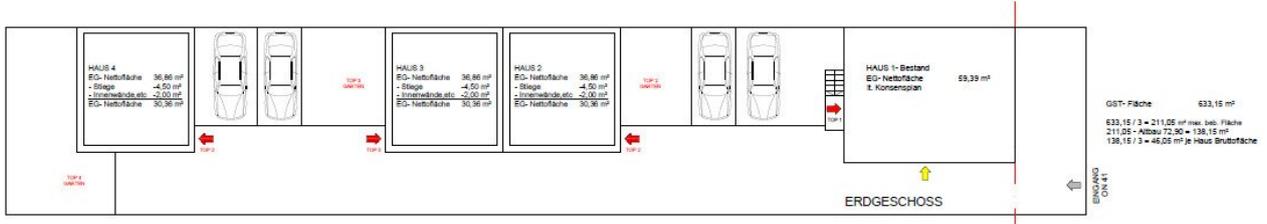
HAUS 4
WNFL = 108,37 m²

HAUS 2 - 3
je WNFL = 102,91 m²

HAUS 1
WNFL = 108,37 m²

Ges. Wohnnutzfläche Variante 3
422,56 m²

Machbarkeitsstudie
 Variante 3 mit 4 Häuser = WNFL 422,56 m²
 LANDAA



HAUS 4
 WNFL = 91,88 m²

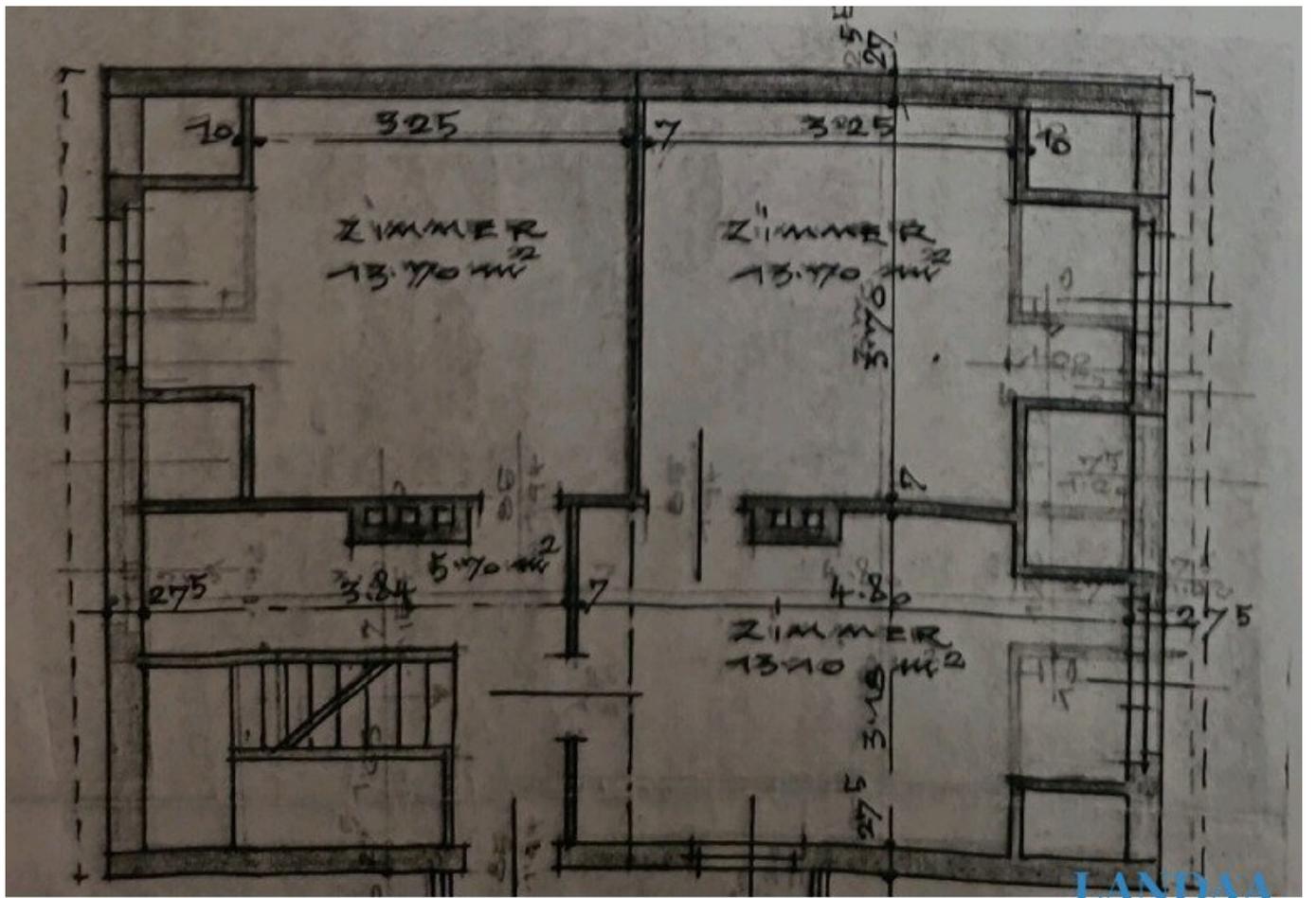
HAUS 2 - 3
 je WNFL = 86,83 m²

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**



LANDAA

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein schönes ca. 640 m² 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 m² Wohnfläche + ca. 48 m² Keller (Sanierung + Erweiterung)

Haus 2 (Neubau) ca. 137,05 m² Wohnfläche

Haus 3 (Neubau) ca. 137,07 m² Wohnfläche

= Gesamt: 379,87 m²

Variante 2: (Altbestand wird abgerissen)

Haus 1 (Neubau) ca. 140,32 m² Wohnfläche

Haus 2 (Neubau) ca. 140,32 m² Wohnfläche

Haus 3 (Neubau) ca. 140,32 m² Wohnfläche

= Gesamt: 420,96 m²

Variante 3: (Altbestand wird abgerissen)

Haus 1 (Neubau) ca. 108,37 m² Wohnfläche

Haus 2 (Neubau) ca. 102,91 m² Wohnfläche (Doppelhaushälfte)

Haus 3 (Neubau) ca. 102,91 m² Wohnfläche (Doppelhaushälfte)

Haus 4 (Neubau) ca. 108,37 m² Wohnfläche

= Gesamt: 422,56 m² - 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 m² Wohnfläche + ca. 48 m² Keller (Sanierung + Erweiterung)

Haus 2 (Neubau) ca. 86,83 m² Wohnfläche (Doppelhaushälfte)

Haus 3 (Neubau) ca. 86,83 m² Wohnfläche (Doppelhaushälfte)

Haus 4 (Neubau) ca. 91,88 m² Wohnfläche

= Gesamt: 371,27 m² - bei dieser Variante wäre ein Kellerabteil bei den Häusern vorteilhaft

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

erzielbaren m²) 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 zur Verfügung!

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf 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