

**Baugrundstück in zentraler Lage des 22. Bezirks – Perfekt für Bauträger, Projektentwickler und Privat | Eigengrund**



**Objektnummer: 3827**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	55,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Thomas Eder**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +43 699 113 30 100  
H +43 699 113 30 100

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





























## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Baugrundstück im Herzen des 22. Bezirks (Donaustadt) mit einer Größe von ca. 426 m<sup>2</sup>. Das Grundstück bietet durch seine zentrale Lage eine hervorragende Anbindung an die Südosttangente (A23) sowie an den öffentlichen Nahverkehr, inklusive Bahn und U-Bahn. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, was die Lage besonders attraktiv macht.

### Eckdaten zum Grundstück:

- Grundstücksgröße: ca. 426 m<sup>2</sup>
- Länge: 36 m, Breite: 12 m (Straßenfront)
- Bebauungsmöglichkeit: Bauklasse W I, 6 m, offene oder gekuppelte Bauweise
- Hauptgebäude dürfen pro Objekt eine bebaute Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Altbestand: Gebäude aus dem Jahr 1963 mit ca. 104 m<sup>2</sup> verbauter Fläche.

### Folgende Anschlüsse sind vorhanden:

- Wasser und Kanal (Abwasser)
- Strom

Dieses Grundstück eignet sich ideal für Bauträger, Projektentwickler oder private Bauherren, die ihr Traumhaus in zentraler, gut angebundener Lage realisieren möchten.

### Lagebeschreibung:

Die hervorragende Lage dieses Grundstücks im 22. Bezirk bietet beste Infrastruktur und



Anbindung. Mit der Nähe zur Südosttangente und den öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn, U-Bahn und Busse) sind sowohl das Stadtzentrum als auch das Umland schnell erreichbar. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Naherholungsgebiete und die Alte Donau sind ebenfalls nicht weit entfernt.

#### **Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **S-Bahn Station Erzherzog-Karl-Straße:** ca. 600 m (7 Gehminuten)
- **U-Bahn Station U2 (Aspernstraße):** ca. 1200m (3 Autominuten)
- **Straßenbahn Linie 25:** ca. 900 m (11 Gehminuten)
- **Buslinien (95B, 22A):** ca. 350m-400m (4 Gehminuten)
- **Südosttangente (A23):** ca. 1,2 km (3 Autominuten)

**VERKAUFSPREIS: EUR 469.000,- (vb)**

**PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. Ust.**

#### **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Partner-Finanzierungsexperte kooperiert mit zahlreichen Banken und holt für Sie mehrere Angebote ein, um die besten Konditionen zu verhandeln – gerne auch bei Ihrer Hausbank. Das alles ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

#### **Ihr Ansprechpartner:**

**THOMAS EDER**

Mobil.: [+43 699 11 330 100](tel:+4369911330100)

E-Mail: [eder@w7.immo](mailto:eder@w7.immo)

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap