

**1 von 2 Grundstücken verfügbar - U2 in 8 Minuten  
erreichbar - Eckgrundstück 300m<sup>2</sup> - BAUBEWILLIGT -  
Ruhelage - Donau-Auen ums Eck**



Grundstück

**Objektnummer: 15259**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



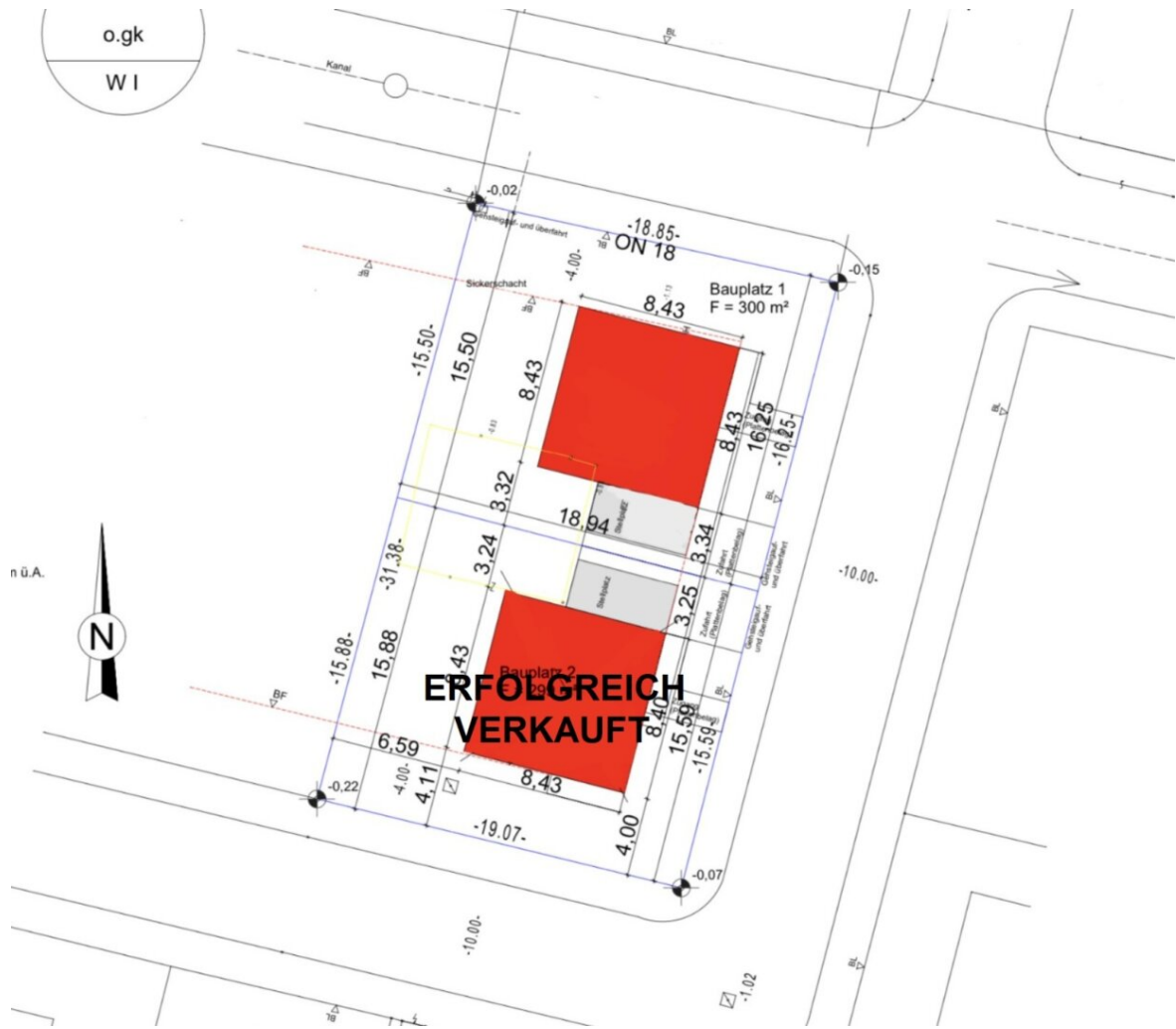
### **Michael Hellebrand**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

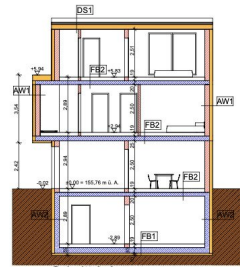
T +43 664 35 82 426

H +43 664 35 82 426

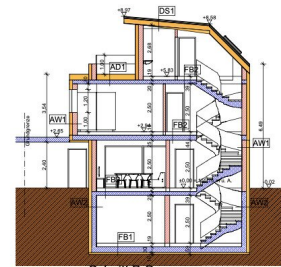
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



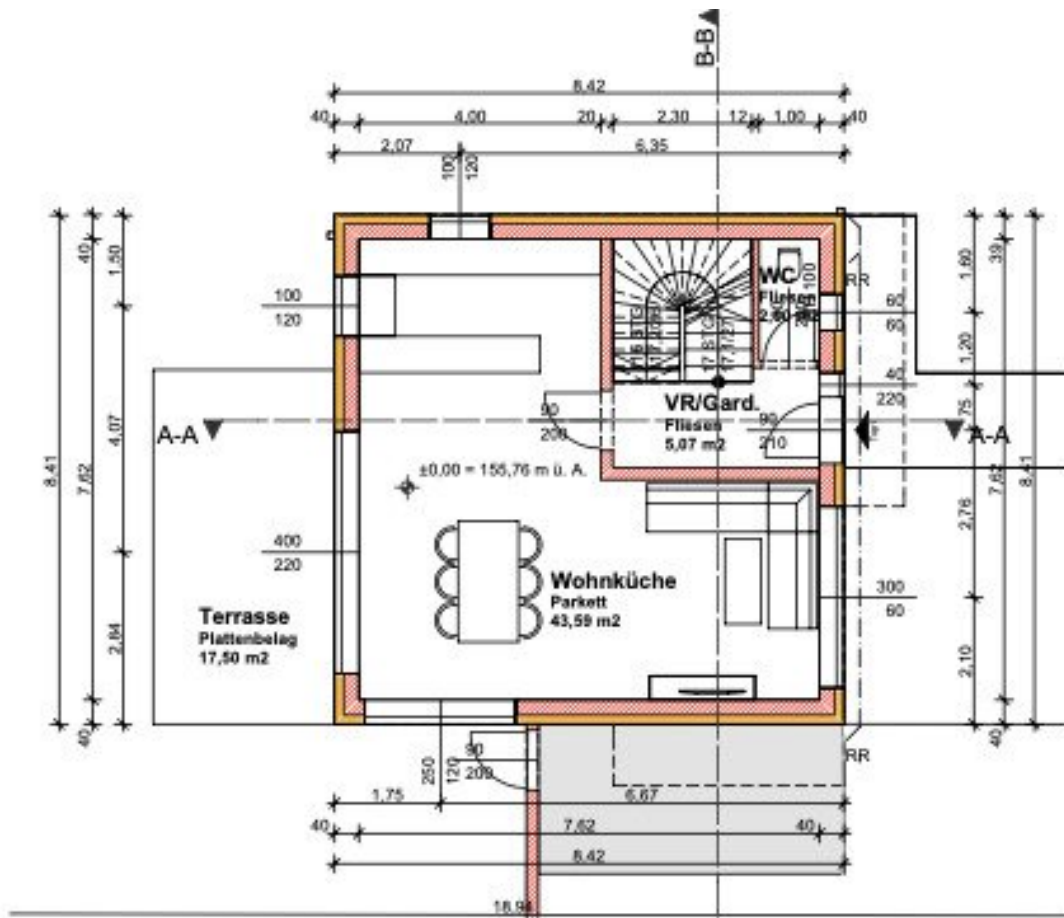
Flächenaufstellung		Bebauungsdichte		Bruttorauminhalt					
Nutzung	Geschoss	Funktion	Fläche	BGF	EG	OG	OG	OG	
WNF	EG	VWGard.	5,07 m²	70,82 m²	210,77 m³	79,86 m³	230,22 m³	125,52 m³	
		WC	2,00 m²			50,42 m³			
		Wohnfläche	43,59 m²						
		Grundstückfläche	300,00 m²	BGF Summe	220,90 m²		Summe	668,51 m³	
		Geschossflächenzahl (GFZ) (220,90/300,00) = 0,74							
		Bebauungsgrad							
DG	OG	Gang	4,41 m²	71,06 m²					
		Zimmer 1 SR	15,31 m²						
		Bad/WC	8,00 m²						
		Zimmer 2	13,49 m²						
		Bebaute Fläche							
DG	OG	Gang	2,29 m²	300,00 m²					
		Chaletraum	20,41 m²						
		Bad	3,73 m²						
		WC	2,90 m²						
		Grundstückfläche							
		Grundflächenzahl (GRZ) (71,06/300,00) = 0,24							
Summe WNF		137,39 m²							



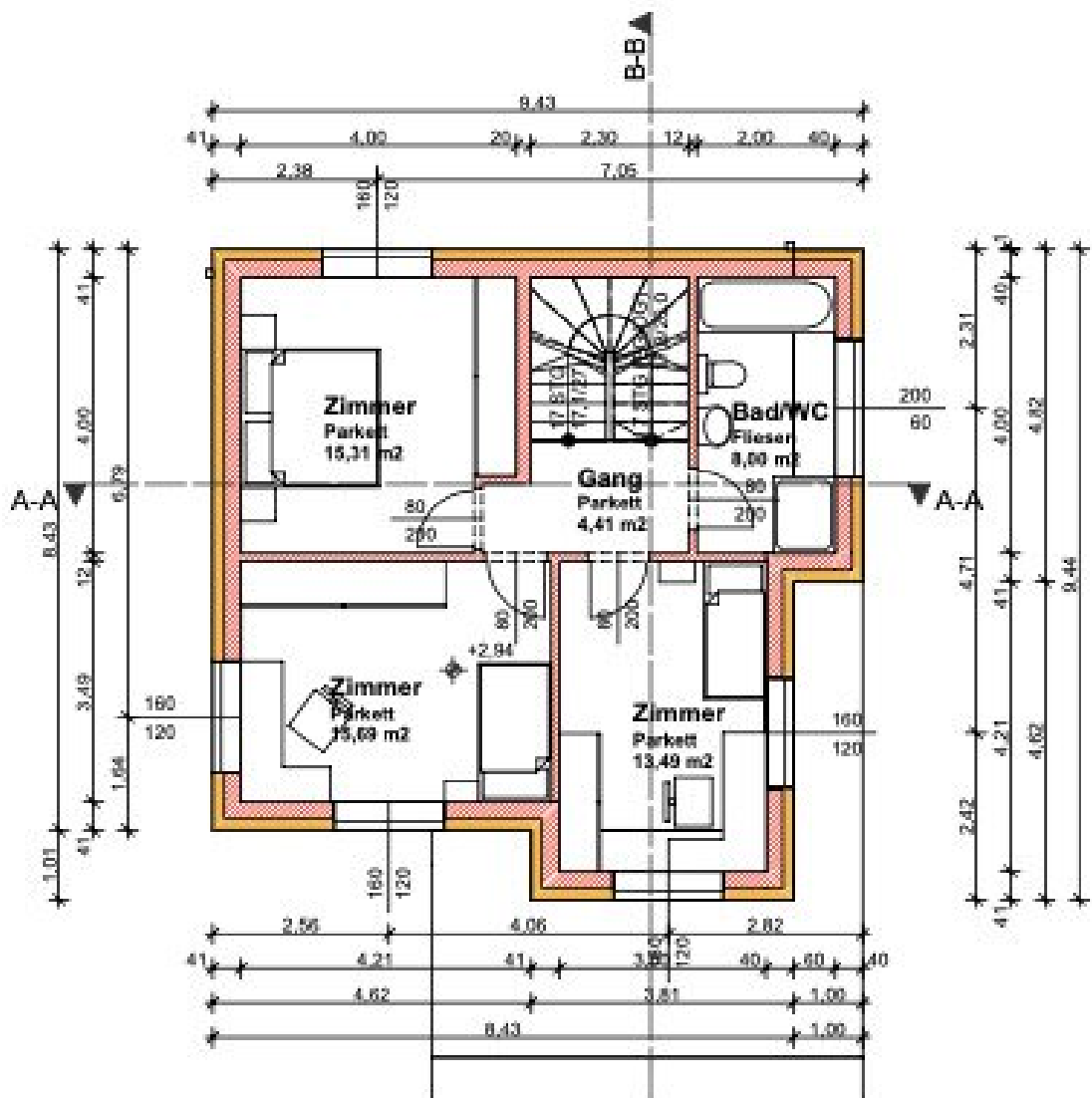
Schnitt A-A



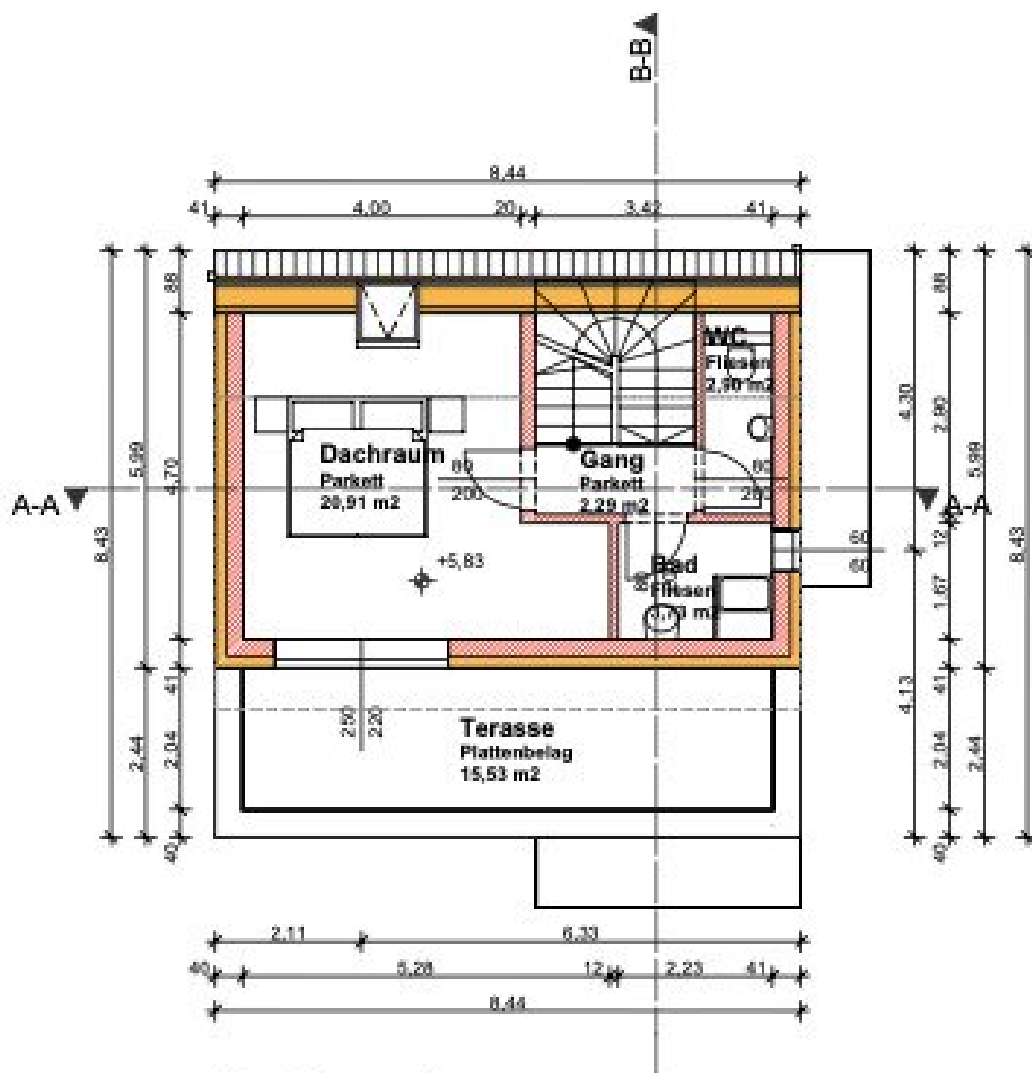
Schnitt B-B



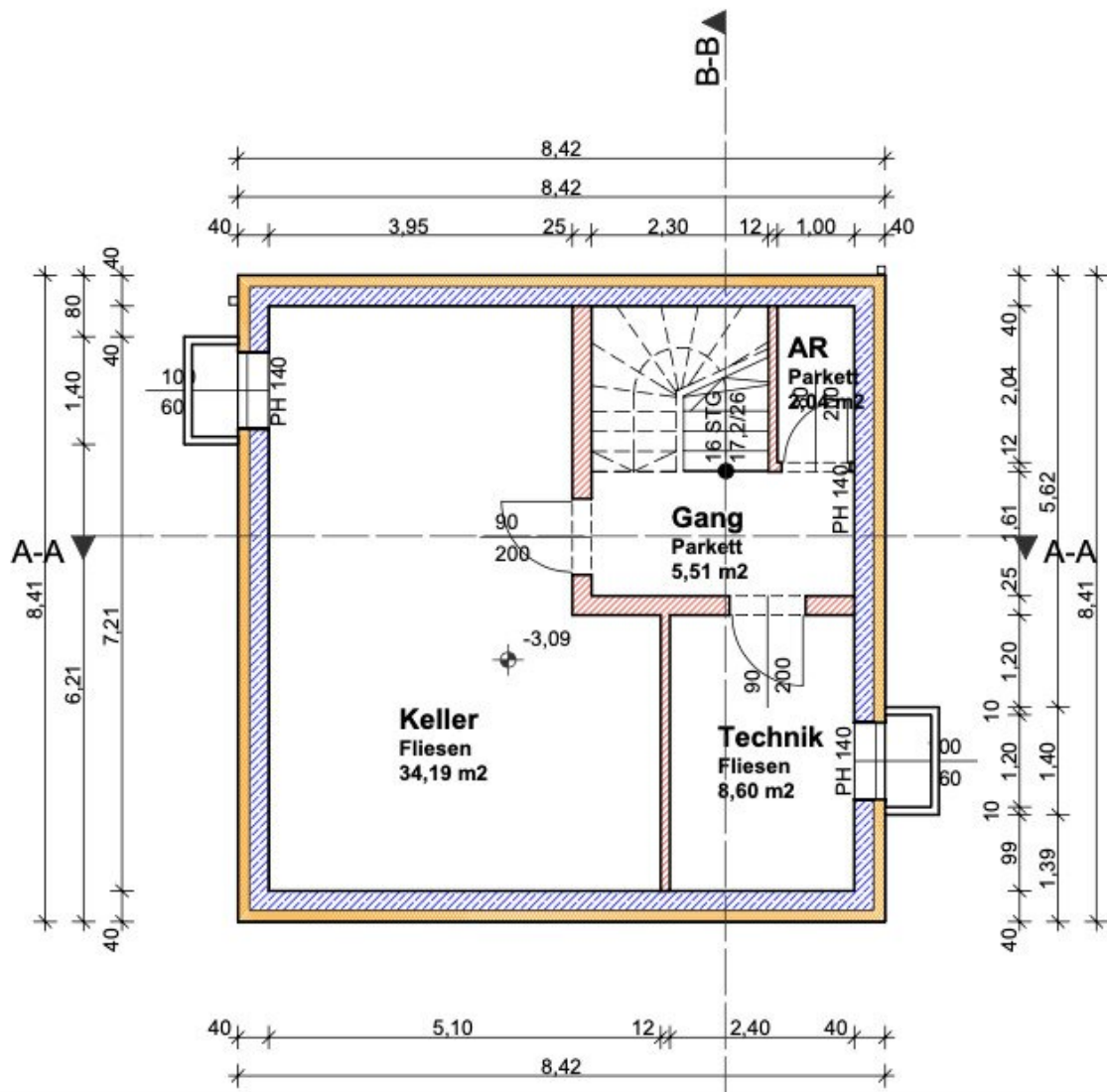
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Das Eckgrundstück selbst ist **300m<sup>2</sup> groß und kann bis zu einem Drittel bebaut werden**. Zur Bauweise - laut Flächenwidmungsplan darf hier freistehend gebaut werden in der Bauklasse 1.

Auf Anfrage senden wir Ihnen den Einreichplan für ein modernes Einfamilienhaus. Es darf auf 3. Etagen mit Unterkellerung gebaut werden.

Folgende Anschlüsse befinden sich auf der Grundstücksgrenze: **Strom, Wasser, Gas**

**Kaufpreis = € 399.000,-**

### Öffentliche Verkehrsmittel

90m zum Autobus 99A, 99B - "Dörmanngasse"

8 Minuten mit dem Autobus 99A, 99B zur U-Bahn U2 - "Aspern Nord S+U"

**Profitieren Sie schon heute** von dieser Grünruhelage nahe dem **Erholungsgebiet Lobau** und dem **Einkaufspark Marchfeldcenter**.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.



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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap