

**Traumhaftes Baugrundstück in ruhiger Lage - perfekt für  
Ihr Eigenheim in 1210 Wien!**



Garten

**Objektnummer: 6547/3611**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spitzweg
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Sezgin

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95  
2230 Gänserndorf

H +43 660 406 36 67

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













# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Gepflegter Altbestand
- **Grundfläche rund 755 m<sup>2</sup>**
- **Maße: 25m Breite x 30m Tiefe (gerundet)**
- **Flächenwidmungsplan im Anhang**
- Strom, Wasser, Gasanschluss am Grundstück
- Nebengebäude (2 Abstellräume, welche man nach Belieben nutzen könnte)
- Gartenhütte mit rund 10 m<sup>2</sup>
- Brunnen am Grundstück

**Verfügbar: nach Rücksprache**

## Die ausführliche Beschreibung:

Das Grundstück mit Altbestand liegt inmitten einer ruhigen Einfamilienhausgegend im **21ten**

**Wiener Gemeindebezirk - Ortsteil "Leopoldau"** und überzeugt durch die gute Lage.

Auf dem Grundstück steht ein Altbestand (modernisiert), sowie Nebengebäude und einen Gartenhütte.

**Infrastruktur:**

Nahversorger (Citygate), Ärzte, Schulen, Kindergarten, Fitness Center sind in unmittelbarer Umgebung.

Aufgrund der Nähe zu Niederösterreich / Marchfeldkanal- ist es auch idealer Ausgangspunkt für verschiedenste Freizeitaktivitäten (Schwimmen, Spazieren, Radfahren, uvm.)

Binnen 4 Minuten erreichen Sie das Citygate - welches sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs bietet.

**Verkehrsanbindung:**

U1 Anbindung: Leopoldau - Schwedenplatz - Oberlaa

**Mit dem Auto:**

Binnen 7 Minuten erreichen Sie die Anschlussstelle Gewerbepark (A23)

**Finanzierungshilfe wird geboten**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap