

**Baugrundstück mit ca. 548 m<sup>2</sup> nahe der Volksschule  
Kirschenallee in Eßling**



**Objektnummer: 5372/267**

**Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1220 Wien  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Justin Cruz**

CRUZ Immobilien GmbH  
Reisnerstraße 14  
1030 Wien

H +43 660 809 70 44

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



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf** steht dieses ca. 548 m<sup>2</sup> große, rechteckige Baugrundstück in Essling. Die Liegenschaft befindet sich nur wenige Schritte von der Volksschule "GTVS Kirschenallee" sowie einem Spielplatz in der Kirschenallee entfernt. Die Parzelle hat eine Straßenfrontbreite von ca. 14 m und eine Länge von ca. 39 m und befindet sich auf Eigengrund. Der Baugrund ist an den öffentlichen Kanal und das Stromnetz angeschlossen. Das Grundstück ist nahezu bestandsfrei; lediglich ein kleines Holzgartenhäuschen befindet sich vorne auf dem Grundstück.

Die umliegende Nachbarschaft besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und sorgt für ein ruhiges, familiäres Wohnklima. Die Bebauungsbestimmungen lassen sowohl ein großes Einfamilienhaus als ein Projekt mit mehreren Wohneinheiten zu.

**Das Grundstück** liegt in einer beliebten Wohnsiedlung. Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die ruhige und gemütliche Umgebung lädt zum Entspannen und Erholen ein. Die öffentliche Anbindung ist ebenfalls hervorragend: Mit dem Bus erreichen Sie in kurzer Zeit die U-Bahn-Station U2 "Aspernstraße" und haben somit eine schnelle und komfortable Verbindung in alle Richtungen.

### Widmung:

- GST-Fläche: ca. 548 m<sup>2</sup>
- Widmung: W I 6,5 m offen
- Bebauungsdichte: 33,33%
- **bebaubare Fläche = ca. 182,64 m<sup>2</sup>**
- Baufluchtlinie: 4m zur Straßenfront / Vorgarten

Da es sich um den Verkauf eines Grundstücks handelt, liegt kein Energieausweis vor.

**Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, stellen wir Ihnen genauere Informationen zur Liegenschaft zur Verfügung.**

**Maklerprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Justin Cruz, telefonisch unter [+43 660 809 70 44](tel:+436608097044) oder per E-Mail an [justin@cruz-immobilien.at](mailto:justin@cruz-immobilien.at).

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap