

**Traumhafter Baugrund - IDEAL für BAUTRÄGER,  
FAMILIEN und ANLEGER**



**Objektnummer: 6336**

**Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Raschad Elfar

LionRealEstate GmbH  
Rembrandtstrasse 5/13  
1020 Wien

T +431 997 16 34  
H +43 699 18 82 85 33  
F +431 997 16 34 1

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





## Objektbeschreibung

**SICHERN** Sie sich dieses Grundstück **noch HEUTE AB** und **ERFÜLLEN SIE** sich **IHREN TRAUM!**

Dieses Grundstück ist **IDEAL** für **BAUTRÄGER, FAMILIEN** und **ANLEGER** hat einiges zu **bieten:**

- ) **Lage mit Potential!** Dieses Baugrundstück befindet sich nahe KGV Im Gestockert, Esslinger Hauptstraße und beinhaltet zudem vielerlei Vorteile eines Grundstückes.
- ) **RUHIGES GRUNDSTÜCK** mit direkter Zufahrt und einer Grundstücksgröße von ca. 650m<sup>2</sup>, inklusive Servitut mit ca. 75m<sup>2</sup>.
- ) **IDEALE KONFIGURATION** des Grundstückes – Grundstück straßenseitig ca. 29,96m inkl. Servitut (ca. 3,20 Meter)
- ) **IDEALE BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN** laut Planauskunft (Wohngebiet; BK I = 6 Meter zzgl. Dach mit max. 4,5 Meter, 33% verbaubar, entspricht max. ca. 216m<sup>2</sup> verbauter Grundfläche), Vorgarten 5 Meter, offene oder gekuppelte Bauweise
- ) Es wären laut Eigentümer eine Reihenanlage mit **3 Einheiten mit WFL ca. 360m<sup>2</sup>** zzgl. Keller, Gartenfläche **und je einem Abstellplatz**
- ) **Errichtung eines Doppelhauses ist ebenso möglich**
- ) **AUSGEZEICHNETE INFRASTRUKTUR** - Schulen, Kindergärten, Freizeit, Einkaufsmöglichkeiten sind **sehr rasch** mit Auto erreichbar
- ) Anschlüsse für Strom und Kanal vorhanden
- ) **ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL** – 88A Station ist ca. 3 Minuten Gehweite entfernt
- ) Altbestandshaus mit ca. 75m<sup>2</sup> - Bestätigung **Abbruch nach §62a** liegt vor

Die Kaufvertragsabwicklung erfolgt über Dr. Saim Akagündüz, 1170 Wien, Ottakringerstrasse 54.

**NEUGIERIG** geworden? - Verpassen sie nicht diese **EINMALIGE CHANCE** und **RUFEN SIE**

an, bevor es ZU SPÄT ist und SIE sich **ÄRGERN!**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an [office@lion-estate.at](mailto:office@lion-estate.at) oder telefonisch unter [+43 699 188 28 533](tel:+4369918828533). Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich. Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Namen und Telefonnummer bearbeitet werden können.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap