

**Einmalige Gelegenheit - Eckbaugrundstück mit  
baugenehmigten Wohnbauprojekt in Grünlage Wiens!**



**Objektnummer: 5857**

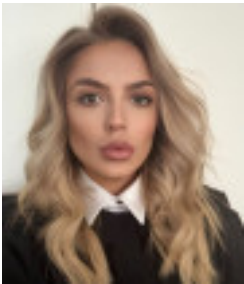
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	1.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



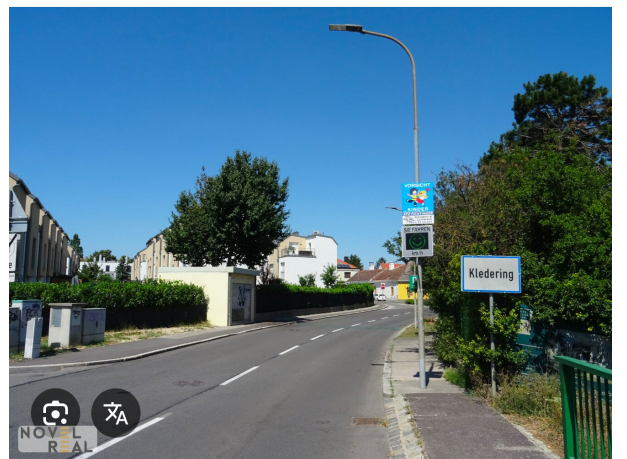
### Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361 40  
H +43 650 5870011

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







# Objektbeschreibung

## Herzlich willkommen in Kledering!

Sie suchen den perfekten Ort für Ihr neues Wohnbauprojekt? Dann haben wir genau das Richtige für Sie: ein attraktives Baugrundstück mit einer Größe von 802 m<sup>2</sup> und einer bereits vorhandenen Baugenehmigung.

Inmitten einer guten Infrastruktur finden Sie hier alles, was das Herz begehrt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine bequeme und stressfreie Lebensweise.

Doch nicht nur die Infrastruktur punktet hier. Auch die Natur und Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz. Genießen Sie entspannte Spaziergänge im nahegelegenen Park oder erkunden Sie die Umgebung bei einer Fahrradtour. Hier ist für jeden etwas dabei.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Baugrundstück in Kledering verzaubern und verwirklichen Sie Ihren Traum. Zögern Sie nicht lange, denn solch ein Angebot kommt nicht oft auf den Markt.

Das hier angebotene Grundstück verfügt über eine genehmigte Bauplanung ( muss erneuert werden ) für ein modernes Wohnbauprojekt und vereint moderne Architektur mit urbaner Funktionalität und einem Fokus auf Lebensqualität.

Dieses Projekt umfasst **22 Wohneinheiten** sowie **10 Garagenstellplätze**. Die Grundstücksgröße ist ideal für verschiedene Bauvorhaben.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Grundstück persönlich zu zeigen und gemeinsam mit Ihnen Ihre Wohnträume zu realisieren. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und Details. Wir sind für Sie da und unterstützen Sie auf dem Weg zu Ihrem Traum in Kledering, Wien 1100.

## Fakten:

- Grundstücksfläche 802m<sup>2</sup>

- 22 Wohnungseinheiten
- 4 Stockwerke
- Wohnnutzfläche gesamt 1096,53m<sup>2</sup>
- Garten/Grünfläche gesamt 351m<sup>2</sup>
- Außenflächen Balkone/Terrassen
- 10 Garagenstellplätze
- 22 Fahrrad Abstellplätze
- Kinderspielplatz

#### **Infrastruktur:**

- Supermärkte, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Zusätzliche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten
- Schulen und Kindergärten
- Vielfältige Angebote für Familien in der Nähe
- Die Nähe zu Schwechat und grünen Flächen in Simmering bietet Möglichkeiten

- Rad- und Wanderwege in der Umgebung laden zur aktiven Erholung ein

### **Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn:** Die U1-Linie der Wiener U-Bahn hält an der Station **Kledering**.
- **Busse:** Verschiedene Buslinien bedienen die Haltestelle **Klederinger Straße**, darunter die Linien **266, 70A, N17** und **SV700**.
- **Bahn:** Die S-Bahn-Linien **S60, 720-N** und **R95** fahren ebenfalls durch die Gegend

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

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 <5.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap