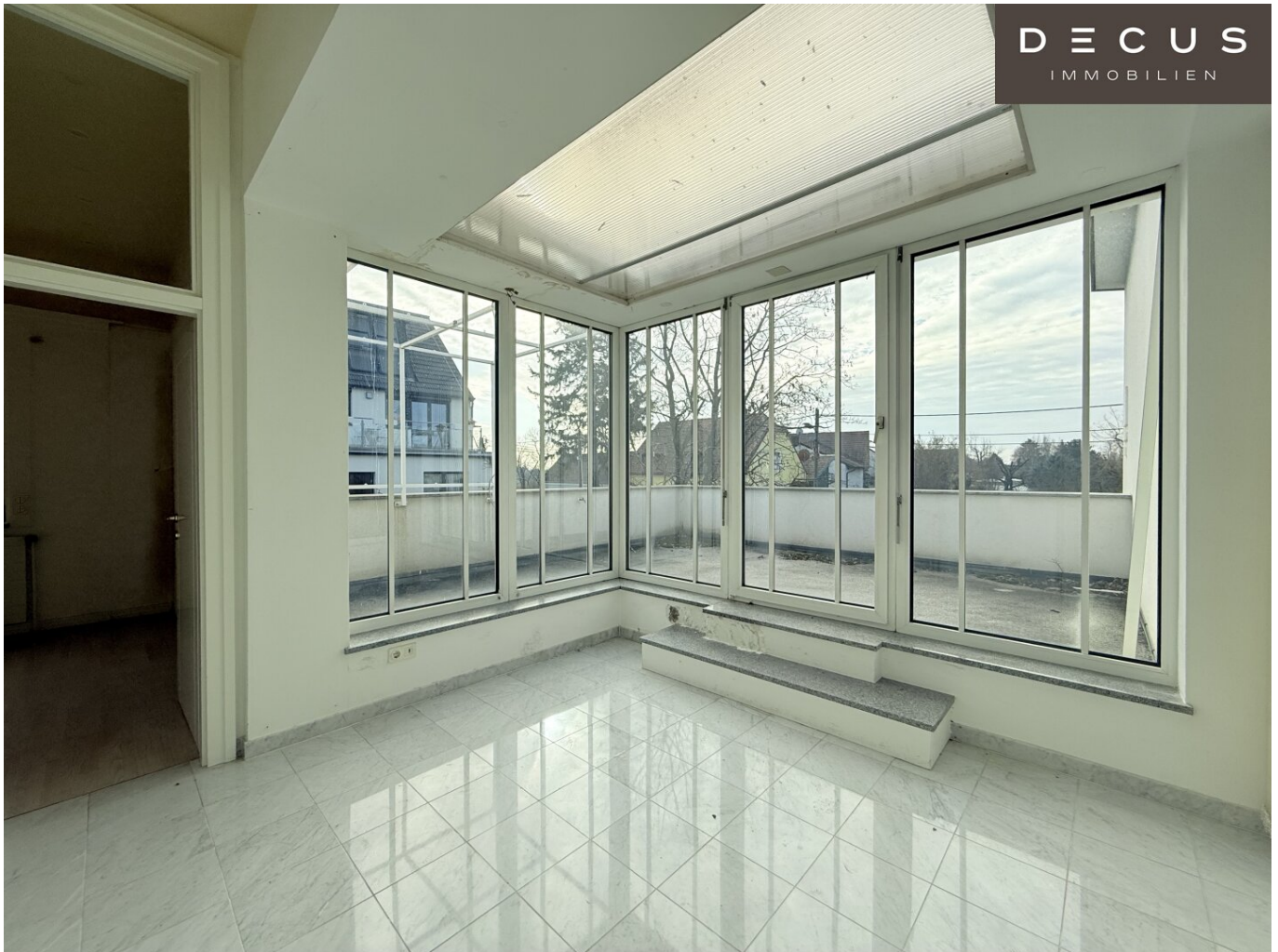


**| SANIERUNGSBEDÜRFTIGES EINFAMILIENHAUS |  
GRUNDSTÜCK MIT BAUGENEHMIGUNG | POTENZIAL  
LIEGENSCHAFT | SÜSSENBRUNN**



**Objektnummer: 1148211**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Larischgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	205,27 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	985.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



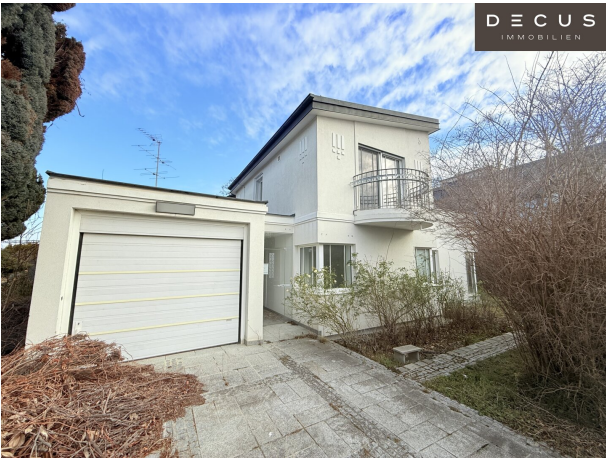
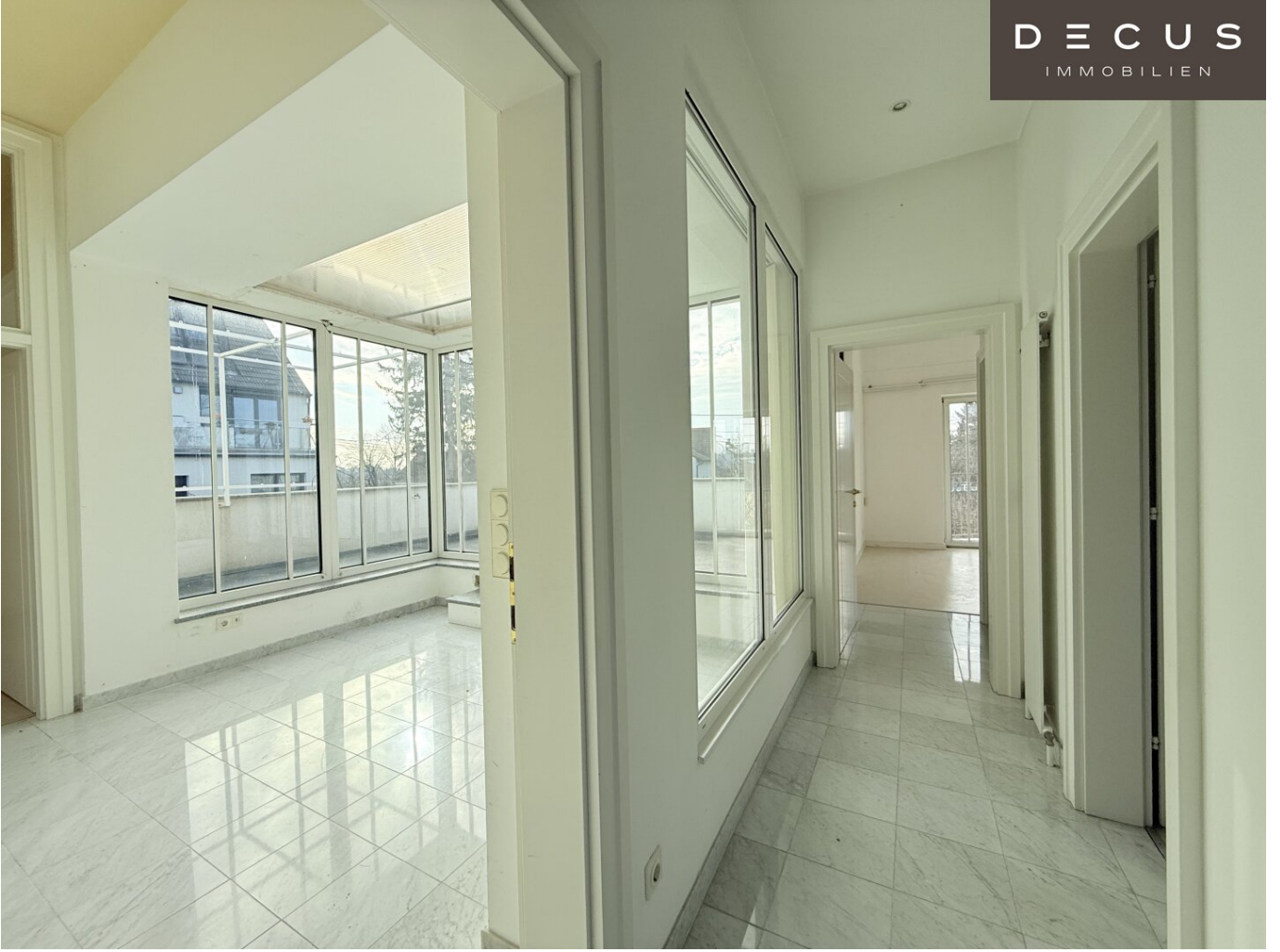
### Jasmin Heida

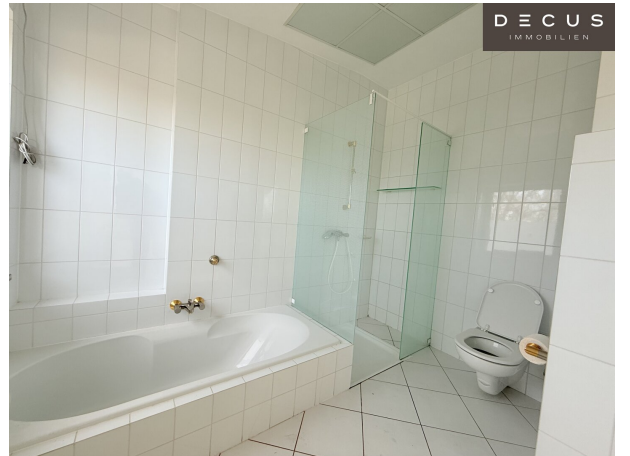
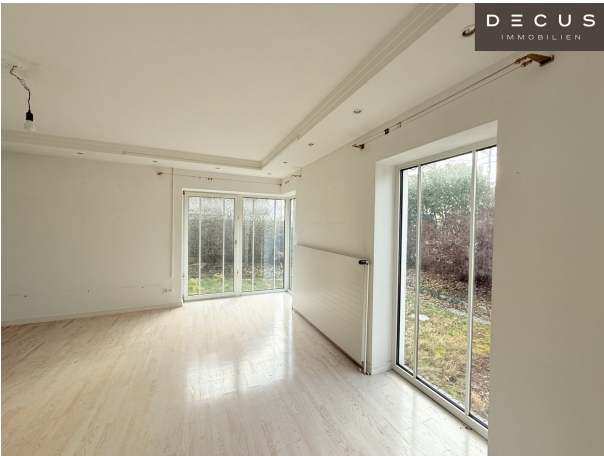
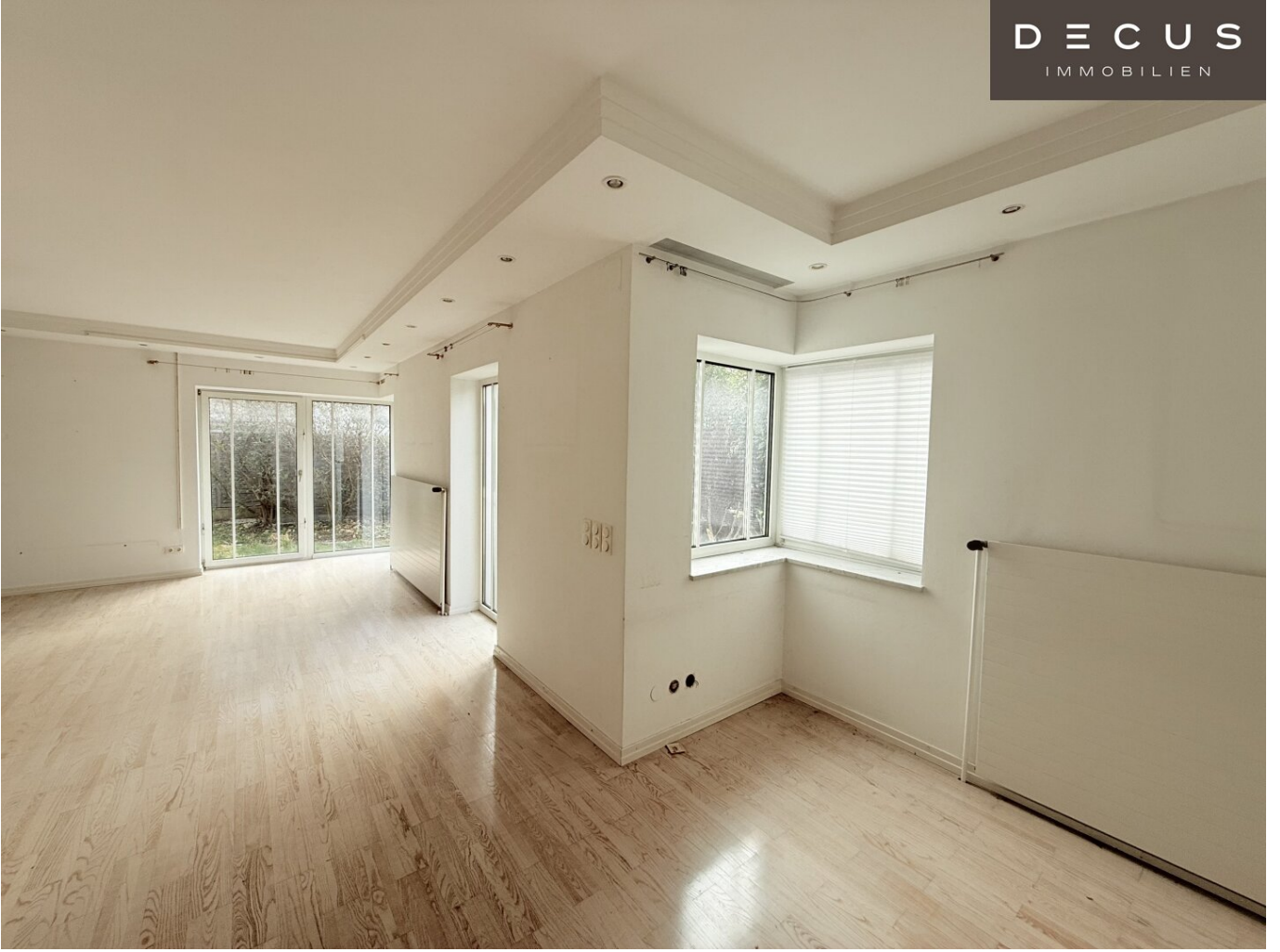
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 660 850 78 07  
H +43 660 850 78 07  
F +43 1 35 600 10

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

DECUS  
IMMOBILIEN





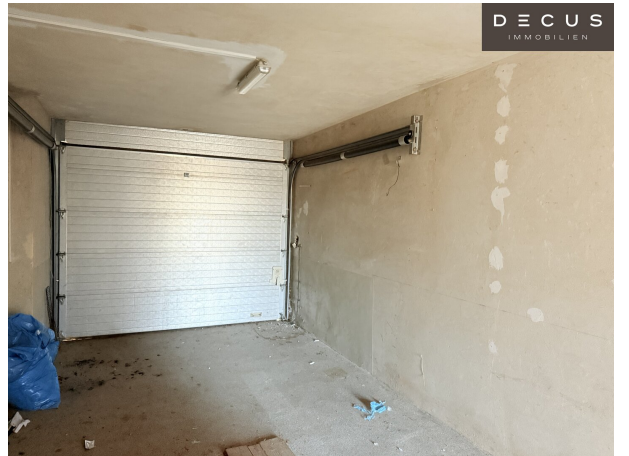
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



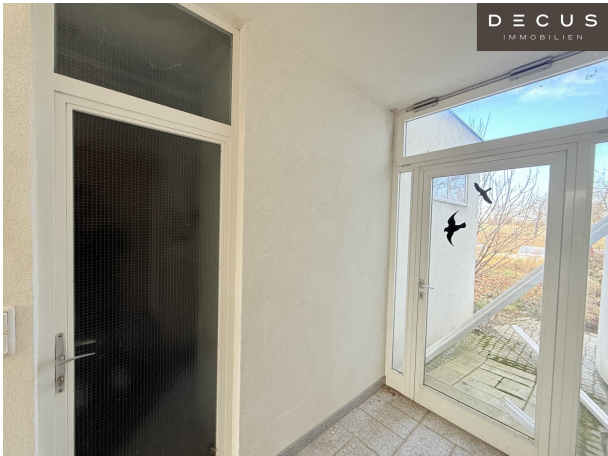
DECUS  
IMMOBILIEN



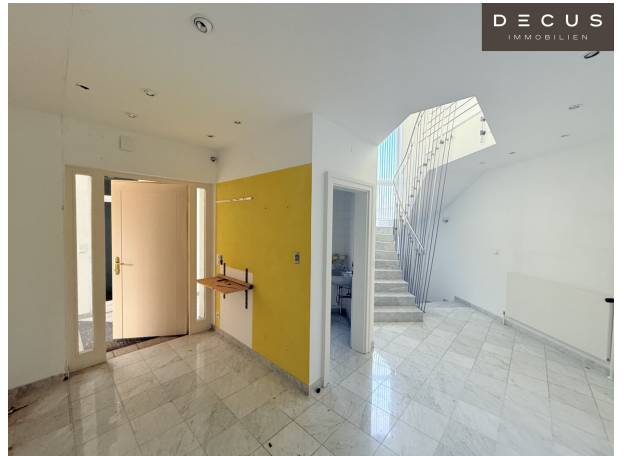
DECUS  
IMMOBILIEN



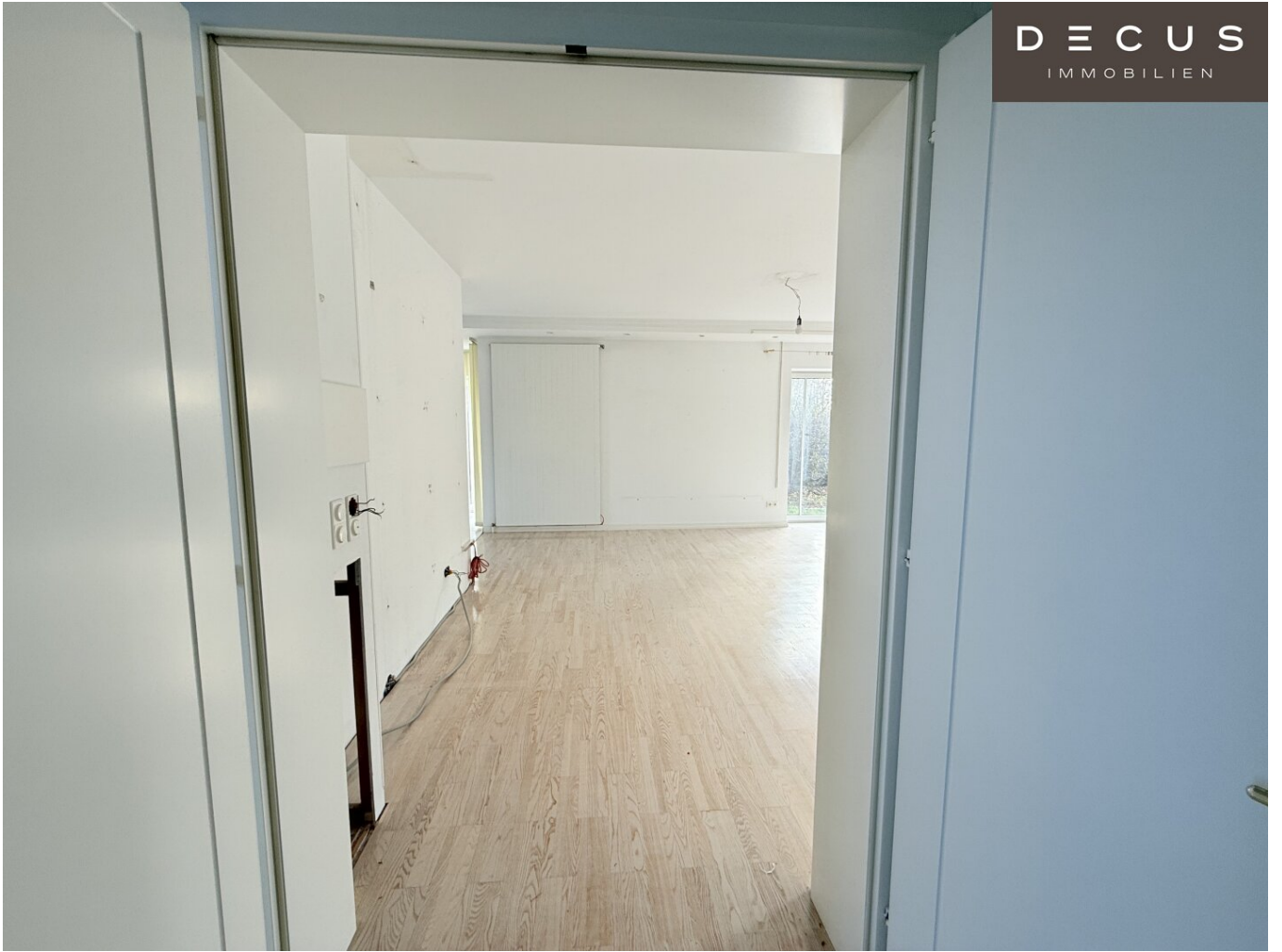
DECUS  
IMMOBILIEN



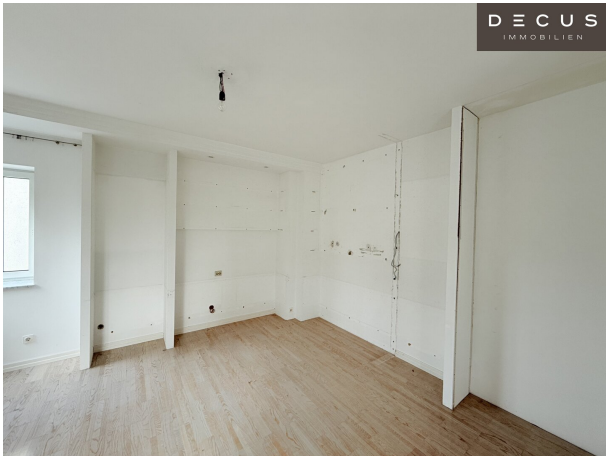
DECUS  
IMMOBILIEN



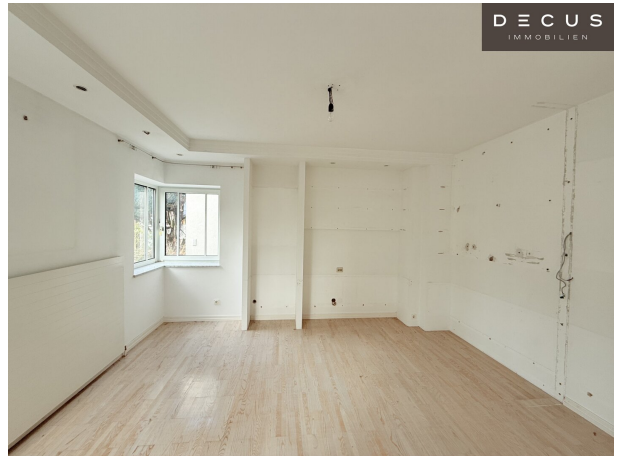
DECUS  
IMMOBILIEN



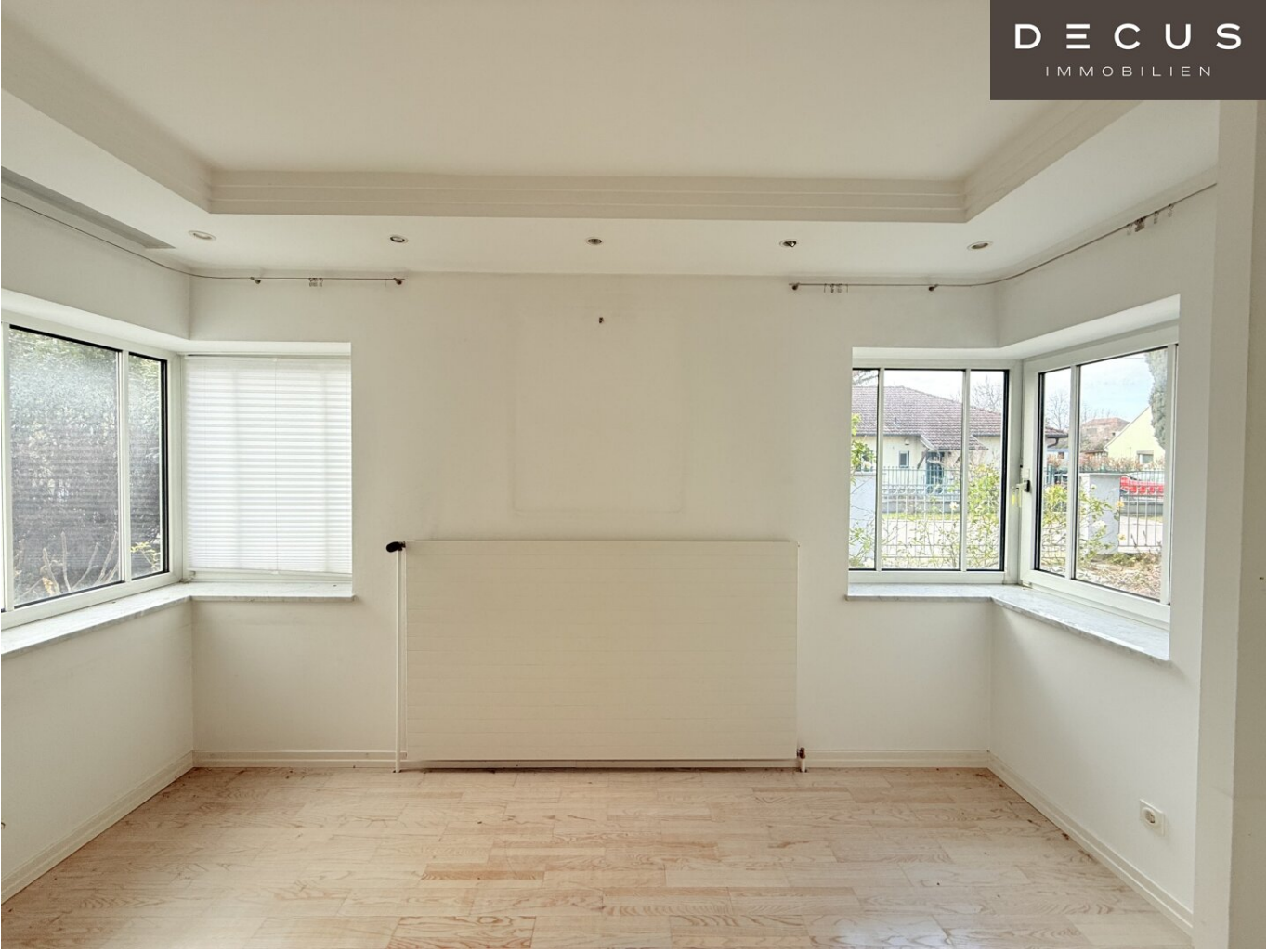
DECUS  
IMMOBILIEN



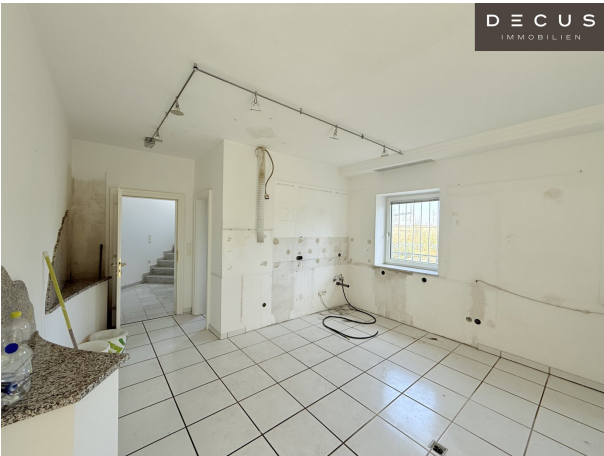
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



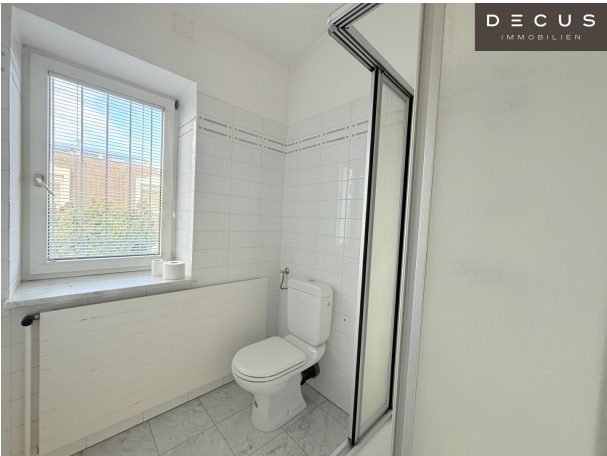
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



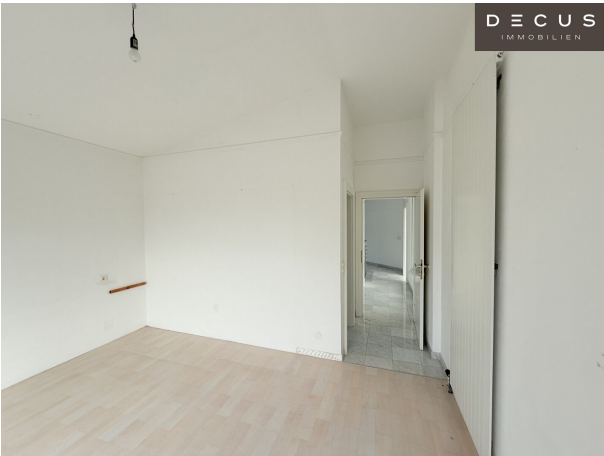




DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



Larischgasse 4

Haus Bestand

Keller	
Raum 1	32,13
Raum 2	22,88
Raum 3	10,6
Heizraum	28,34
Ölraum	7,2
Gang	18,09
	119,24

Edrdgeschoss	
Wohnraum	50,17
Küche	12,99
Essraum	13,16
Speisekammer	5,16
Wc	2,8
Gang	47,24
	131,52

Obergeschoss	
Schlaffraum 1	16,2
Wc	4,84
Schrankraum	7,79
Schlaffraum 2	14,94
Bad	11,34
Gang	9,96
Wintergarten	8,68
	73,75

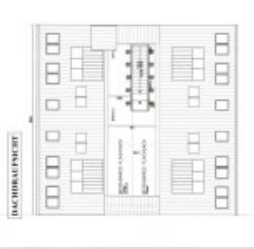
205,27

Terrasse	24,41
Garten	

# DECUS IMMOBILIEN



WANDSTÄRKEN		DACHSTÄRKEN		DAUBENPUTZ	
WAND	STÄRKE	WAND	STÄRKE	WAND	STÄRKE
1	200	1	100	1	10
2	150	2	100	2	10
3	150	3	100	3	10
4	150	4	100	4	10
5	150	5	100	5	10
6	150	6	100	6	10
7	150	7	100	7	10
8	150	8	100	8	10
9	150	9	100	9	10
10	150	10	100	10	10
11	150	11	100	11	10
12	150	12	100	12	10
13	150	13	100	13	10
14	150	14	100	14	10
15	150	15	100	15	10



WANDSTÄRKEN		DACHSTÄRKEN		DAUBENPUTZ	
WAND	STÄRKE	WAND	STÄRKE	WAND	STÄRKE
1	200	1	100	1	10
2	150	2	100	2	10
3	150	3	100	3	10
4	150	4	100	4	10
5	150	5	100	5	10
6	150	6	100	6	10
7	150	7	100	7	10
8	150	8	100	8	10
9	150	9	100	9	10
10	150	10	100	10	10
11	150	11	100	11	10
12	150	12	100	12	10
13	150	13	100	13	10
14	150	14	100	14	10
15	150	15	100	15	10

ANMERKUNGEN	
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...

DATUM	
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...

## Abbildung

- 1. West-Ansicht
- 2. Süd-Ansicht
- 3. Nord-Ansicht
- 4. Ostliche Ansicht
- 5. Schnitt AA
- 6. 1. Etage
- 7. 2. Etage
- 8. 3. Etage
- 9. 4. Etage
- 10. 5. Etage
- 11. 6. Etage
- 12. 7. Etage
- 13. 8. Etage
- 14. 9. Etage
- 15. 10. Etage
- 16. Grundriss
- 17. Grundriss
- 18. Grundriss
- 19. Grundriss
- 20. Grundriss
- 21. Grundriss
- 22. Grundriss
- 23. Grundriss
- 24. Grundriss
- 25. Grundriss
- 26. Grundriss
- 27. Grundriss
- 28. Grundriss
- 29. Grundriss
- 30. Grundriss
- 31. Grundriss
- 32. Grundriss
- 33. Grundriss
- 34. Grundriss
- 35. Grundriss
- 36. Grundriss
- 37. Grundriss
- 38. Grundriss
- 39. Grundriss
- 40. Grundriss
- 41. Grundriss
- 42. Grundriss
- 43. Grundriss
- 44. Grundriss
- 45. Grundriss
- 46. Grundriss
- 47. Grundriss
- 48. Grundriss
- 49. Grundriss
- 50. Grundriss
- 51. Grundriss
- 52. Grundriss
- 53. Grundriss
- 54. Grundriss
- 55. Grundriss
- 56. Grundriss
- 57. Grundriss
- 58. Grundriss
- 59. Grundriss
- 60. Grundriss
- 61. Grundriss
- 62. Grundriss
- 63. Grundriss
- 64. Grundriss
- 65. Grundriss
- 66. Grundriss
- 67. Grundriss
- 68. Grundriss
- 69. Grundriss
- 70. Grundriss
- 71. Grundriss
- 72. Grundriss
- 73. Grundriss
- 74. Grundriss
- 75. Grundriss
- 76. Grundriss
- 77. Grundriss
- 78. Grundriss
- 79. Grundriss
- 80. Grundriss
- 81. Grundriss
- 82. Grundriss
- 83. Grundriss
- 84. Grundriss
- 85. Grundriss
- 86. Grundriss
- 87. Grundriss
- 88. Grundriss
- 89. Grundriss
- 90. Grundriss
- 91. Grundriss
- 92. Grundriss
- 93. Grundriss
- 94. Grundriss
- 95. Grundriss
- 96. Grundriss
- 97. Grundriss
- 98. Grundriss
- 99. Grundriss
- 100. Grundriss

Technische Angaben

...

BRUNNEN

# Objektbeschreibung

Bei der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück mit einem sanierungsbedürftigem Einfamilienhaus.

Das Grundstück kann entweder zur Eigennutzung mit der Sanierung oder dem Neubau eines Gebäudes genutzt werden, oder als Projektentwicklung mit einem Mehrfamilienhaus.

Es gibt bereits eine Planung sowie eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2020 für ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten und rund. 812 m<sup>2</sup> erzielbarer Wohnfläche. Der Spatenstich ist bereits erfolgt.

Folgend werden die Daten der einzelnen Bestandteile zusammengefasst:

## Grundstück

- Flächenwidmung: Wohngebiet, Bauklasse 1 - max. Höhe 6,50m, offene Bauweise; Gärtnerische Ausgestaltung
- Liegenschaft verfügt über Wasser-, Strom-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss

## Bestandsgebäude

- Unterkellert (rd. 120 m<sup>2</sup>)
- EG + OG gesamt rd. 205 m<sup>2</sup> WFl.
- Terrasse und Garten

Baugenehmigung vom 23.06.2020 für Planung

## Erzielbare Flächen laut Planung

- 812,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 14 Wohneinheiten verteilt
- 74,56 m<sup>2</sup> Balkon- und Terrassenfläche
- 47,49 m<sup>2</sup> Dachterrassenfläche
- 74,58 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- 12 Garagenstellplätze für PKW

Das Grundstück 372/31 befindet sich im **Grenzkataster**. Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen von Grundstücken. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes nicht notwendig. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes!

Weitere Unterlagen werden gerne bei Anfrage übermittelt.

Bei Interesse sind gerne Besichtigungen auf der Liegenschaft möglich. Gerne stehen wir hier für weitere Fragen und offenen Punkten zur Verfügung!

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <5.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <4.750m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap