EXPOSÉ

Objektnummer O2100168773 · Stand 18.11.2026



Investment! Eigentum! 2332 m² Baugrund in perfekter Lage!

1210 Wien

ZU VERKAUFEN

4.499.000 €

Wohn-/Nutzfläche	**2.332 m²**
Grundstück	**2.332 m²**
Objektart	**Grundstück (Wohnbebauung)**
Vermarktung	**Zu Verkaufen**
Objektnummer	**O2100168773**









BESCHREIBUNG

Perfekte Infrastruktur, somit perfekte Lage, Einfamilienhaus mit ca. 70 m ² (derzeit bewohnt), Nebengebäude mit 2 Schlafräumen, 1 großer Abstellbereich, Kühlraum, Dusche und Toilette. Eine kleine Garage für 1 PKW,
Werkstatt/Nebengebäude mit 2 großen Garageneinfahrten, 1 großer Kühlraum, gepflegter Garten, ideale Grundstücksgröße für Bauträger (2332 m² laut Grundbuch), Einfahrt mit Parkmöglichkeit - das sind nur einige Highlights dieser einzigartiger Liegenschaft!

Der 21. Bezirk kann Aufgrund der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und anderen Annehmlichkeiten sehr attraktiv für Bauträger sein - Baugrundstücke in dieser Kategorie und Größenordnung haben oft langfristiges Potenzial für eine Wertsteigerung.

Hard Facts:
- 2332 m² laut Grundbuchsauszug
- Widmung: Bauland/Gemischtes Baugebiet
- geschlossene Bauweise
- Bauklasse IV und Bauklasse II
- Teilbereich (hinterer kleiner Teil des Grundstücks) ist als Gärtnerische Ausgestaltung ausgewiesen
- die Aufschließungsabgabe gilt - Teils - als bezahlt, eine Ergänzung gegebenenfalls fällig
- eine Bausperre gem. § 8 der Bauordnung für Wien ist **keine** in Kraft

WIDMUNG für die Planung:
Die Widmung an der Donaufelder Straße lautet „Bauland/Gemischtes Baugebiet, Bauklasse 4, Gebäudehöhe beschränkt auf 17m, geschlossene Bauweise, BB 2 und 8“
Dahinter gilt „Bauland/Gemischtes Baugebiet, Bauklasse 2, geschlossene Bauweise, BB 7“
Ein Teilbereich ist als „G“ (Gärtnerische Ausgestaltung) ausgewiesen.

Die Grundstücke sind derzeit wie folgt laut Grundbuch geteilt:
637 m²
1100 m²
292 m²
303 m²

Der Verkauf erfolgt ausschließlich nur mit der Bedingung eines Wohn- und Nutzungsrecht auf Lebenszeit der Eigentümerin. (Geburtsjahr 1936)

Da es sich hierbei um einen diskreten Verkauf handelt, werden genauere Unterlagen zum Objekt erst nach Vorlage des Firmenbuchauszuges zugesandt.
Grundrisse, Ansichten und Pläne bekommen Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME UND ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Kein Exposé kann den Eindruck vor Ort ersetzen!
Vereinbaren Sie am besten noch HEUTE Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 55 73 275 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Nikoletta Grosz, BA
Immoexpress Wien/ Niederösterreich

Nebenkostenübersicht:
3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr
3,0% + 20% USt. Maklerprovision
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

WEITERE DETAILS

Bezirk	**Wien**
Stadtbezirk	**21. Floridsdorf**
Lage	**W Norden**
Käuferprovision	**3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Gesamtfläche	**2.332 m²**

IHR ANSPRECHPARTNER

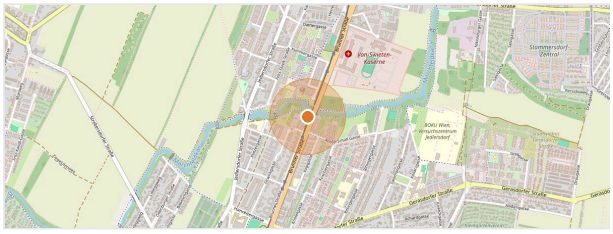


Nikoletta Grosz, BA
Mobil: +43 676 55 73 275
E-Mail: n.grosz@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=292317