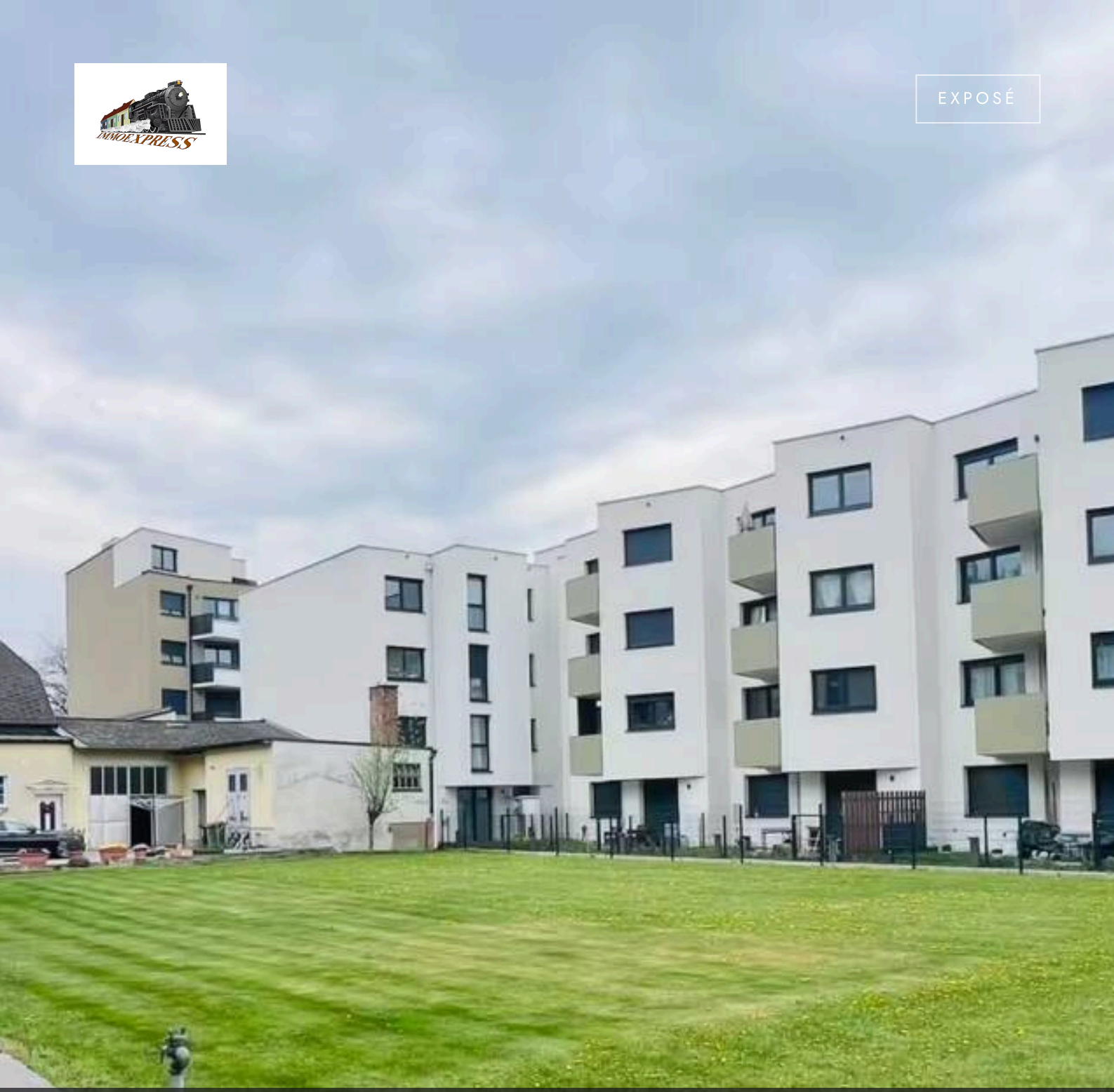
EXPOSÉ



WIEN · GRUNDSTÜCK (WOHNBEBAUUNG)

Investment! Eigentum! 2332 m² Baugrund in perfekter Lage!

4.499.000 €	2.332 m²	2.332 m²
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	GRUNDSTÜCK

BESCHREIBUNG

Investment! Eigentum! 2332 m² Baugrund in perfekter Lage!

4.499.000 €
ZU VERKAUFEN

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

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.

AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND ANSCHRIFT BEARBEITEN.

Rechtlicher Hinweis: Der Makler steht zum Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis. Nähere Auskünfte zum Nahverhältnis auf Anfrage gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet. Hinweis: Seit 1.1.2009 besteht für den Verkäufer bzw. den Vermieter einer Immobilie die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Im Falle der Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN

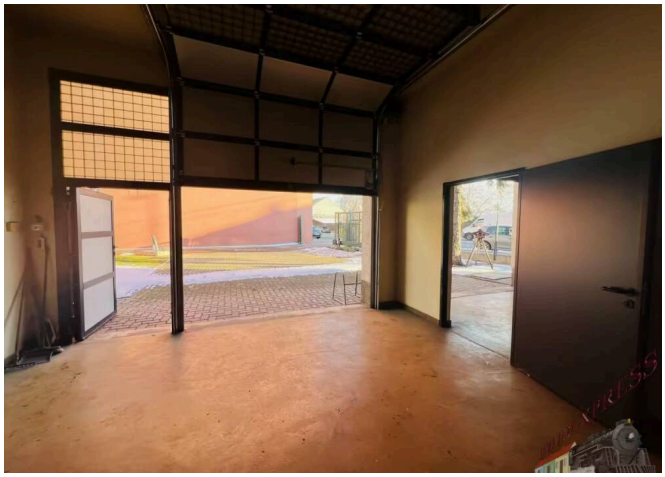


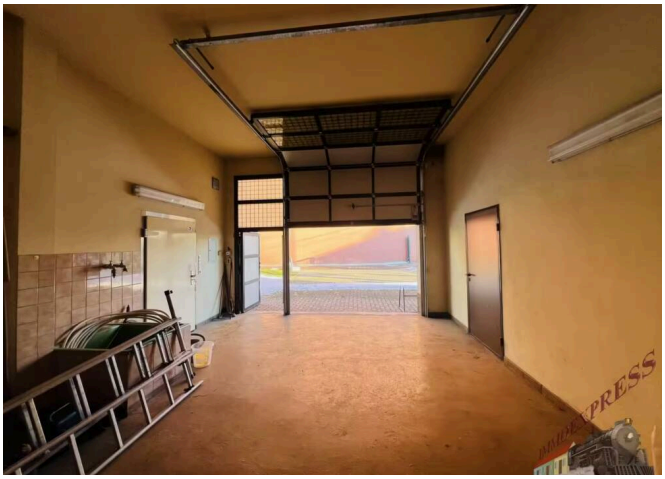












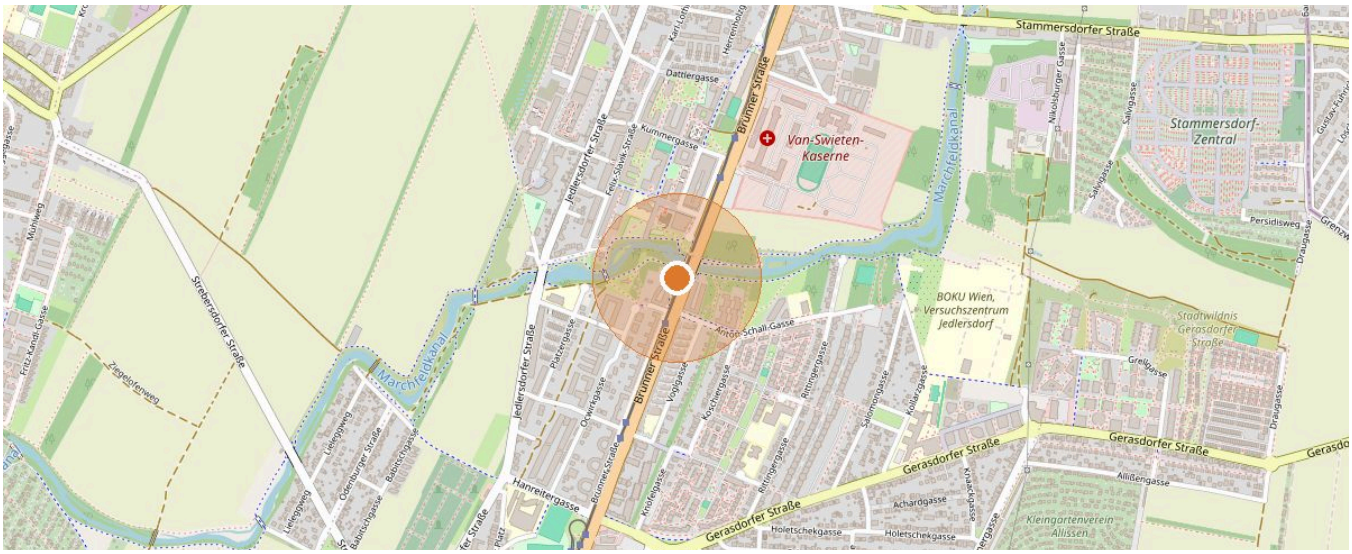


WEITERE DETAILS

Bezirk	Wien
Stadtbezirk	21. Floridsdorf
Lage	W Norden

Käuferprovision	3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Hinweise zu den Preisen	Verhandlungsbasis
Gesamtfläche	2.332 m²

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



1210 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Nikoletta Grosz, BA

Mobil: +43 676 55 73 275

E-Mail: n.grosz@immo.express

ONLINE ANSEHEN

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.