



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 12790

erstellt am : 25.09.2023

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 760000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

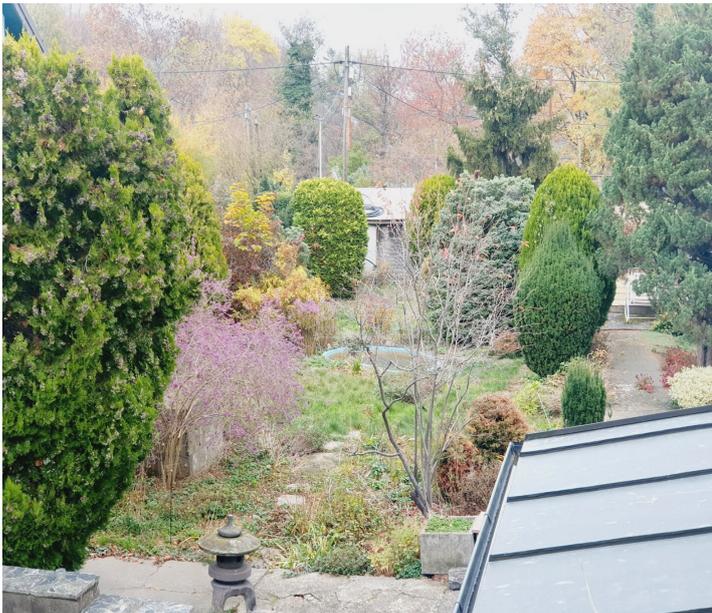
Alexander Varvaressos

Tel: +43 664 4611930

varvaressos@savoir.at

Grundfläche: 712m<sup>2</sup>

## **SCHÖNER BAUGRUND | SANIERBARER ALTBESTAND | ERHOLUNGSGEBIET**



### **EINLEITUNG**

Schöner, flach abfallender Baugrund mit Altbestand in Form eines Wohnhauses mit 3 Wohnebenen und Nebenbauten, unweit des Schellensees und des Erholungsgebiets Kellerberg. Der über 700 m<sup>2</sup> große Grund eignet sich für einen Neubau und kann ggf. sogar geteilt werden (Teilungsplan müsste erstellt werden!). Das aktuell im Bestand befindliche Wohnhaus aus den 60er-Jahren war bis vor kurzem bewohnt und kann optional mittels einer kompletten Sanierung zu einem Einfamilienhaus mit rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgebaut werden. Am Grundstück befindet sich noch ein Nebengebäude mit Garagenebene.

## INFRASTRUKTUR

Ruhige Wohngegend an der Grenze Wien - Brunn am Gebirge. Fußläufig in der Nähe befindet sich ein Tierarzt und ein China-Restaurant. Supermärkte, Nahversorger und notwendige Infrastruktur findet sich etwa 10-15 Gehminuten entfernt entlang der Ketzergasse. Vösendorf, die Shopping City Süd und weitere Angebote entlang der Triester Straße sind nur wenige Autominuten entfernt.

## VERKEHRSANBINDUNG

Die Endstation Siebenhirten der U6 ist etwa 15 Gehminuten entfernt. In der Ketzergasse befindet sich auch eine Haltestelle der Autobuslinie 61B der die Station Siebenhirten der Badner Bahn mit dem Bahnhof Liesing verbindet.

Bitte rechnen Sie zuzüglich zum Kaufpreis mit folgenden Kosten:

- 1,1% des Kaufpreises Eintragungsgebühr ins Grundbuch
- 3,5% des Kaufpreises Grunderwerbssteuer
- ca. 1,5% Vertragserrichtungsgebühr
- 3% des Kaufpreises +20% Ust. Maklerhonorar
- ev. zusätzliche Kosten bei Notwendigkeit einer Finanzierung

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;1.500m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;4.000m Krankenhaus

&lt;4.000m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten

&lt;1.500m Universität &lt;7.500m Höhere Schule

&lt;6.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei

&lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;2.000m Sonstige Geldautomat &lt;1.000m Bank

&lt;1.000m Post &lt;2.000m Polizei &lt;2.000m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn

&lt;1.000m Straßenbahn &lt;3.500m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss

&lt;500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 712m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Grundstück

## Preisinformationen

Kaufpreis: 760000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Alexander

Nachname: Varvaressos

Tel.: +43 664 4611930

E-Mail: [varvaressos@savoir.at](mailto:varvaressos@savoir.at)