

Inserat ID: 179176

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 899000€

Straße: Hochfeldstraße

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Helene Christiani

Tel:

christiani@feeling-home.at

Grundfläche: 1168m²

**Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume ? vis-à-vis vom
Weinberg und nahe dem Marchfeldkanal in
Stadttrandlage!**



AUSGIEBIGE SPAZIERGÄNGE AM MARCHFELDKANAL!

Entdecken Sie dieses einzigartige Grundstück ? eine Gelegenheit, die nicht nur durch eine idyllische Lage besticht, sondern auch durch die schier unendlichen Möglichkeiten, Ihre Wohnträume verwirklichen zu lassen. Dieses Grundstück mit der Bauklasse I eröffnet Ihnen die einzigartige Chance, ihr Traumhaus zu gestalten und gleichzeitig von den Vorzügen der Umgebung zu profitieren.

Die Gesamtfläche des Grundstücks beläuft sich laut Grundbuch auf 1.168 m². Die Bauvorgaben mit der Bauklasse I, darunter eine maximale Bauhöhe von 6,5 Metern und eine Bautiefe von 15 Metern, bieten Ihnen genügend Spielraum, um ihre kreative Vision in die Tat umzusetzen. Besonders hervorzuheben ist die Auflage, dass im vorderen Bereich des Grundstücks 5 Meter Bau frei bleiben müssen ? eine Anforderung, die eine harmonische Integration in die Umgebung gewährleistet.

Im hinteren Grundstücksbereich dürfen Sie ihrer Vorstellungskraft freien Lauf lassen und einen atemberaubenden Garten gestalten. Eine gärtnerische Ausgestaltung ist hier erlaubt, was Ihnen die wunderbare Möglichkeit bietet, eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung zu schaffen ? ein Ort, der zum Verweilen und Genießen einlädt.

Die bestehenden Versorgungsleitungen befinden sich laut Eigentümer an der Grundstücksgrenze.

HIGHLIGHTS

Natürliche Weinbergumgebung
In der Nähe des Marchfeldkanals

HARD FACTS

Grundstück Gesamtfläche 1.168 m²
Unbebautes und unaufgeschlossenes Grundstück
Bauklasse I, mind. 2,5 höchstens 6,5 m (bis zur Dachtraufe)
Wohngebiet: Offene oder gekuppelte Bauweise
Alle Anschlüsse befinden sich an der Grundstücksgrenze

INFRASTRUKTUR

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte (Hofer, NEMETZ, Merkur), eine Metzgerei sowie eine Bäckerei. Alle wichtigen Einrichtungen wie Bank, Trafik, Apotheke und diverse Arztpraxen (Allgemeinmedizin, Zahn- und Fachärzte) sind ebenfalls schnell erreichbar. Für kulinarische Abwechslung sorgen ein Restaurant, ein Heuriger und ein Buschenschank, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Darüber hinaus sind Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen wie Kindergarten und Volksschule im nahen Umfeld vorhanden.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Tram 30 und 31 Station Wien Stammersdorf in ca. 13 min Fußweg mit direkter Anbindung an Wien Floridsdorf Schnellbahnstation
Bus 501 Wien Stammersdorf in ca. 13 min Fußweg mit Anbindung an Wien Floridsdorf Schnellbahnstation

Bus 510 Wien Tilakstraße in ca. 11 min Fußweg mit Anbindung an Wien Leopoldau Bahnsteig (U1-Anbindung)

DERZEIT LAUFENDE KOSTEN

Grundbesitzabgabe EUR 36,34 im Quartal
Wasser- und Abwassergebühren EUR 7,97 im Quartal

SONSTIGES

Dieses wunderschöne Grundstück liegt ruhig im Grünen gegenüber einem Weinberg und bietet dennoch alle Vorzüge der Stadtlage.

Jetzt Besichtigung vereinbaren ? und verlieben!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.
Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%
Grunderwerbssteuer: 3,5%
Kaufvertragsserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

INFORMATIONEN ZUM WIENER BAUMSCHUTZGESETZ

Bäume mit einem Stammumfang größer als 40cm gemessen auf 1m Stammhöhe ab Wurzelverzweigung fallen unter das Gesetz.

Baumschutzgesetz-Ausnahmen: Obst- und Nussbäume, Wald, also Gebiete ab 1000m² und einer Mindestbreite von 10 m, Bäume in Kleingärten und Baumschulen sind ausgenommen

Ersatzpflanzungen möglichst auf demselben Grund, ansonsten in einem Umkreis von 300m keine Ersatzpflanzung möglich - bescheidmäßige Ausgleichsabgabe von EUR 1.090,- pro nicht ersatzfähigem Baum

Grund für Baumfällung geplantes Bauvorhaben

Bei Altersgrenze, Gefahr für Eigentum oder Personen und Erkrankung eines Baumes ist keine Ersatzpflanzung notwendig

Neu gesetzte Bäume müssen eine mittlere Baumschulenqualität aufweisen, das entspricht einem Umfang von 8 bis 15 cm

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <750m Apotheke <1.000m Klinik <4.500m Krankenhaus <1.250m Kinder
<Schulen Schule <1.250m Kindergarten <1.250m Universität
<1.750m Höhere Schule <5.750m Nahversorgung Supermarkt <250m Bäckerei
<750m Einkaufszentrum <3.750m Sonstige Geldautomat <1.000m Bank
<1.000m Post <3.250m Polizei <1.500m Verkehr Bus <750m U-Bahn
<3.500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <3.500m Autobahnanschluss
<4.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1168m²

Nutzungsart: Grundstück

Preisinformationen

Kaufpreis: 899000€

Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: christiani@feeling-home.at