



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 4817

erstellt am : 05.09.2023

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 690000€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

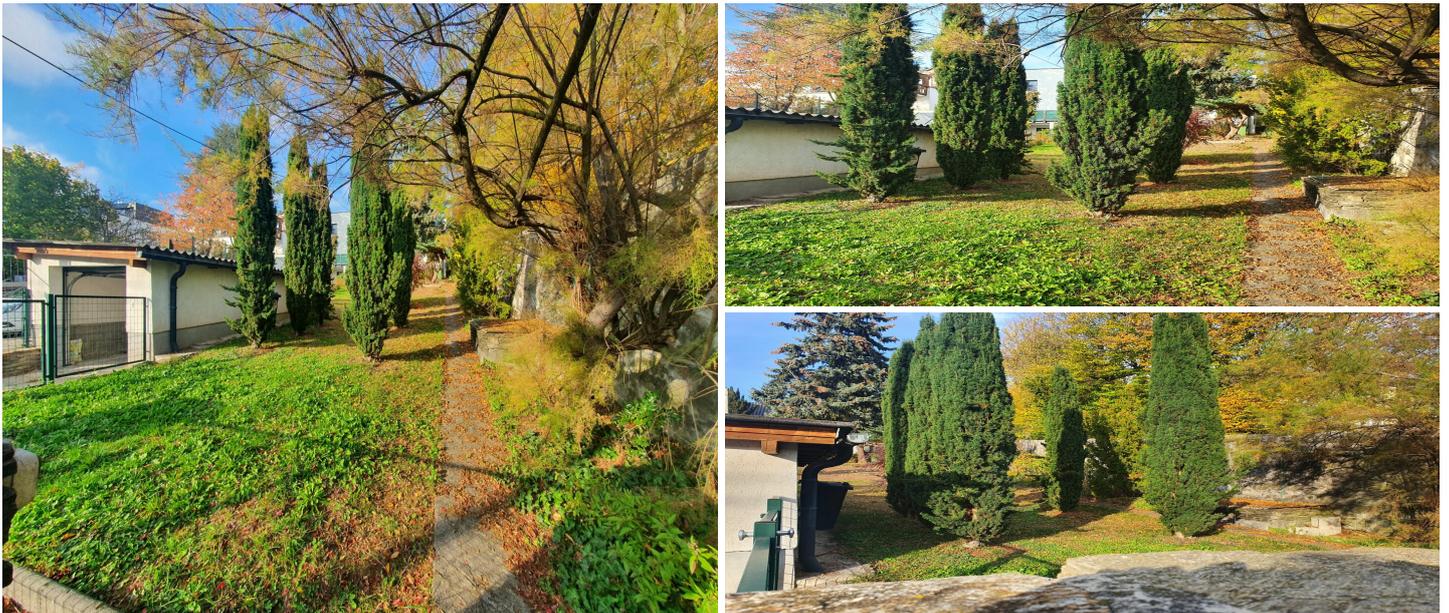
Alexander Varvaressos

Tel: +43 664 4611930

varvaressos@savoir.at

Grundfläche: 557m<sup>2</sup>

## **RARITÄT! | WOLFERSBERG | BAUGRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND | PROJEKTSTUDIE VORHANDEN**



### **EINLEITUNG**

Zum Verkauf steht ein hübsches, sonniges Grundstück am Wolfersberg mit einer Gesamtfläche von 557 m<sup>2</sup>. Das Grundstück eignet sich hervorragend für die Errichtung eines Eigenheimes für welches bereits eine Projektstudie vorliegt. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück noch ein Altbestand in Form eines kleinen Hauses mit einer Nutzfläche von rund 70m<sup>2</sup>, welches auch erweiterbar wäre, sowie einer Garage. In einer sehr beliebten Wohngegend gelegen ist ein derartiges Grundstück mittlerweile eine Rarität die Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

## PROJEKTSTUDIE

Eine vom Verkäufer erstellte Projektstudie eines Wiener Architekten präsentiert, gemäß aktuell gültiger Bauordnung, eine mögliche Gesamtwohnnutzfläche von 268 m<sup>2</sup> auf 3 Ebenen, aufgeteilt wie folgt:

Wohnebene im EG: 113m<sup>2</sup> zzgl. 6 m<sup>2</sup> Lichthof und einer großen Terrasse

Schlafebene im 1.OG: 95m<sup>2</sup> zzgl. einer Terrasse

Schlafebene im 2.OG: 60m<sup>2</sup> zzgl. einer Terrasse

Terrassenflächen gesamt: 170m<sup>2</sup>

Garage: 2 Stellplätze mit insgesamt 51m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie einem 75m<sup>2</sup> großem Vorplatz

Garten: 170 m<sup>2</sup>

## INFRASTRUKTUR

In etwa 10 Gehminuten Entfernung liegt das belebte Viertel um die Kreuzung Linzer Straße / Hüttelbergstraße mit zahlreichen Gastronomieangeboten (zu erwähnen wäre das Restaurant Prilisauer, die Pizzeria Francesco und das Yume für Asia-Fans) und gute eingeführten Geschäften wie ein Reisebüro, Optiker und vielem mehr. Wenige Minuten weiter befinden sich ein Baumarkt und große Supermärkte.

## VERKEHRSANBINDUNG

Die Autobushaltestelle der Linie 49A und 50B ist nach ungefähr 200 Metern fußläufig erreicht. Von dort fährt ein Autobus ca. alle 10 Minuten zum Bahnhof Hütteldorf (U4, Schnellbahn S45 und S80, Regionalzüge und zahlreiche Busverbindungen). In der Nähe des Grundstücks befindet sich eine Volksschule, auch Privatschulen wie die Montessori-Schule und die Waldorfschule sind leicht erreichbar.

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

Der Ankauf des Grundstücks ist auch im Rahmen eines Share-Deals möglich.

**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 Gesundheit Arzt

&lt;2.000m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;4.000m Krankenhaus &lt;2.000m Kinder

& Schulen  
< 500m Kindergarten < 2.500m Universität  
< 1.500m Höhere Schule < 5.500m Nahversorgung Supermarkt < 1.000m Bäckerei  
< 1.500m Einkaufszentrum < 2.500m Sonstige Bank < 1.000m Geldautomat  
< 1.000m Post < 2.500m Polizei < 1.000m Verkehr Bus < 500m Straßenbahn  
< 1.000m U-Bahn < 1.500m Bahnhof < 1.000m Autobahnanschluss  
< 2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 557m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Grundstück

## Preisinformationen

Kaufpreis: 690000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Alexander

Nachname: Varvaressos

Tel.: +43 664 4611930

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