

**"Hier entstehen unsere eigenen 4 Wände im Grünen!"**



1

**Objektnummer: 1626\_26701**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Christian Hodous**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 681 846 16 519  
F +43 1 699 11 12-13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

**Hier entstehen unsere eigenen 4 Wände im Grünen!**

**Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.**

**DAVE** - Digitales Angebotsverfahren! Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien!

Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)

Zum Verkauf gelangt ein Eckgrundstück in einer ruhigen Gegend von Essling, welches die perfekten Maße für ein Einfamilienhaus hat. Es hat 2 Straßenfronten mit rund 16 und 19 Meter in einer sehr ruhigen Seitengasse.

Das Beste daran ist, dass alle Genehmigungen erteilt sind und Sie sich die Kosten, Unsicherheiten und das Warten bis zum Baubeginn ersparen können.

Das Grundstück ist bereits voll aufgeschlossen, alles ist für den Baustart vorbereitet – keine lästigen und extrem teure Genehmigungen für Baumrodungen fallen an, ein Bauplan liegt auf und ist von der MA 37 genehmigt!

Der bewilligte Bauplan umfasst eine Wohnnutzfläche von rund 137m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf ein EG mit der Wohnküche, Vorraum und WC. Das Obergeschoss soll über 3 Schlafzimmer und ein Bad mit WC verfügen.

Weiters ist noch ein Dachgeschoss eingeplant, welches über ein „Masterbedroom“ plus 15m<sup>2</sup> großer Aussichtsterrasse nach Süden, ein Bad und ein WC verfügt. Dieses könnte aber je nach Bedarf als Arbeitszimmer, Fitnessraum oder Spielzimmer genutzt werden.

Sollte mehr Platz benötigt werden bzw. 2 Familien nebeneinander wohnen wollen, kann man bei der Ma 37 mittels Planwechsel auch ein Doppelhaus einreichen.

Gerne können wir Ihnen auch bei der Wahl einer geeigneten Baufirma behilflich sein.

Der moderne Architektenplan sieht eine hochwertige Ausführung des Hauses vor. Die Heizung soll über eine Luft-Wärmepumpe der neuesten Technologie betrieben werden.

Es ist ein perfekter Ort für Menschen, die in einer ruhigen Gegend in Grünen wohnen wollen und dennoch nicht auf die Infrastruktur einer Großstadt verzichten wollen.

Alles lässt sich perfekt vereinbaren – Job, Schule, Kultur, Freunde, Sport und Freizeit. Was will man mehr?

**Infrastruktur:**

Bäckerei 670 m | Supermarkt 1,14 km | Drogerie 1,93 km | Bank 970 m | Post 1,09 km |  
Tankstelle 1,63 km | Trafik 740 m | Restaurant 690 m | Café 1,16 km | Bar 740 m | Volksschule  
1,03 km | Schule 2,14 km | Arzt 700 m | Apotheke 1,09 km | Krankenhaus 2,25 km | Bus 20 m |  
U-Bahn 1,86 km | Straßenbahn 1,06 km

**Richtpreis: € 349.000,-\*)**

**\*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!