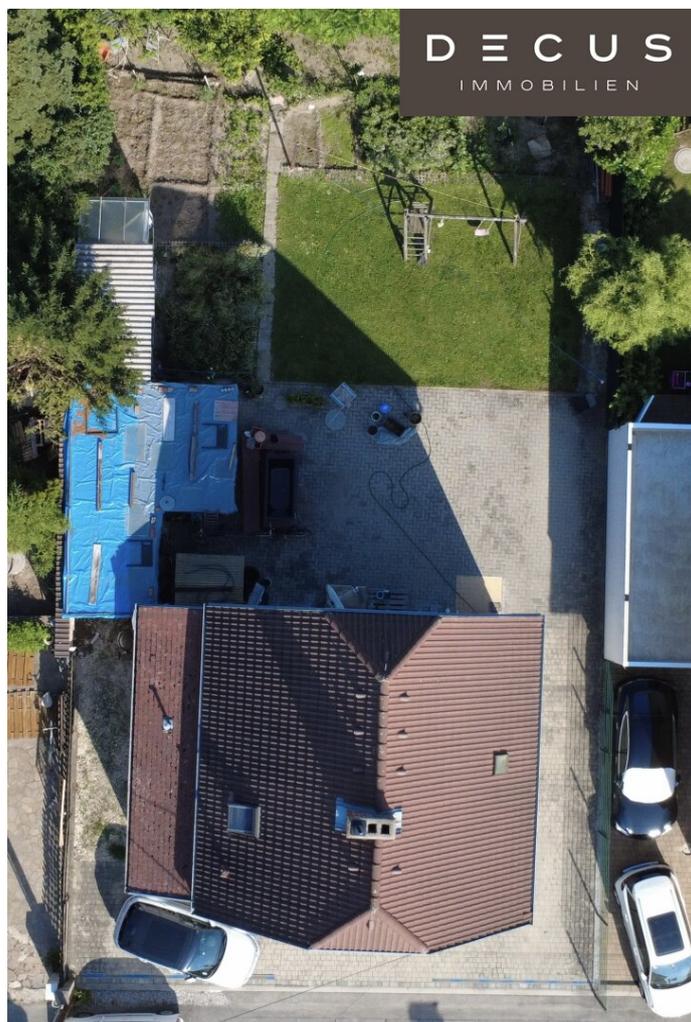


**Seltene Gelegenheit: Fahnengrundstück in ruhiger Lage
von Oberlisse, Gerasdorf – 286 m²**



Objektnummer: 1149415

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Kaufpreis:	200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Zangger

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

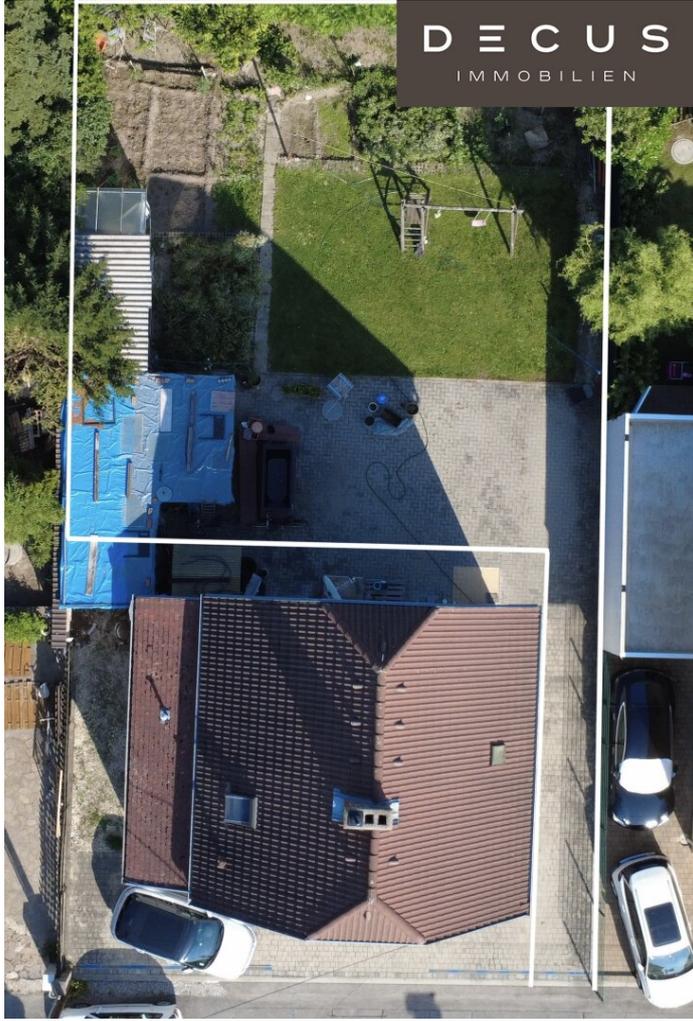
T +43 660 531 74 20

H +43 660 531 74 20

F +43 1 35 600 10

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

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit: Fahnengrundstück in ruhiger Lage von Oberlisse, Gerasdorf – 286 m²

Zum Verkauf steht ein attraktives **Fahnengrundstück** mit **286 m² Grundfläche** in einer der begehrtesten Wohngegenden von **Gerasdorf bei Wien – Ortsteil Oberlisse**. Diese seltene Gelegenheit bietet die ideale Grundlage für ein kompaktes Bauprojekt in ruhiger, dennoch sehr gut angebundener Lage.

Das Grundstück liegt in **zweiter Reihe zur Straße** und ist über eine eigene Zufahrtsfläche erschlossen – eine klassische Fahnenparzelle. Dadurch profitieren Sie von **hoher Privatsphäre, wenig Verkehrslärm** und einer sehr **geschützten Wohnatmosphäre**.

Eckdaten zum Grundstück:

- **Grundstücksfläche:** 286 m²
- **Abmessungen:** ca. **15,10 m Länge × 15,90 m Breite**
- **Bauklasse:** offen oder gekoppelt
- **Bebauungsdichte:** 35 %
- **Maximale Gebäudehöhe:** 8 Meter
- **Alle Anschlüsse bereits am Grundstück vorhanden:** Wasser, Kanal, Strom, Gas
- **Nur noch Ergänzungsabgaben** an die Gemeinde zu entrichten

Die **rechteckige, ebene Fläche** eignet sich ideal für die Errichtung eines kleinen Einfamilienhauses (vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung). Durch die vorhandenen Anschlüsse ist der Bau unkompliziert umsetzbar, ohne zusätzliche Erschließungskosten.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich im ruhigen Ortsteil **Oberlisse** – einer der gefragtesten Wohnlagen im Nahbereich von Wien. Die Nachbarschaft besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern mit Gärten. Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien (z. B. U1/S-Bahn) sind bequem erreichbar.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin vor Ort.

Bei Fragen oder Interesse an diesem schönen Objekt können Sie mich gerne unter [+43 660 531 74 20](tel:+436605317420) oder per E-Mail an zangger@decus.at kontaktieren.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap