

## Ruhelage Nähe Donauspital



Garten

**Objektnummer: 2003/11220**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1930                            |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                        |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,00 m²                        |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 85,00 m²                        |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                               |
| <b>Keller:</b>                       | 10,00 m²                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 190,70 kWh / m² * a           |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,73                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 529.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

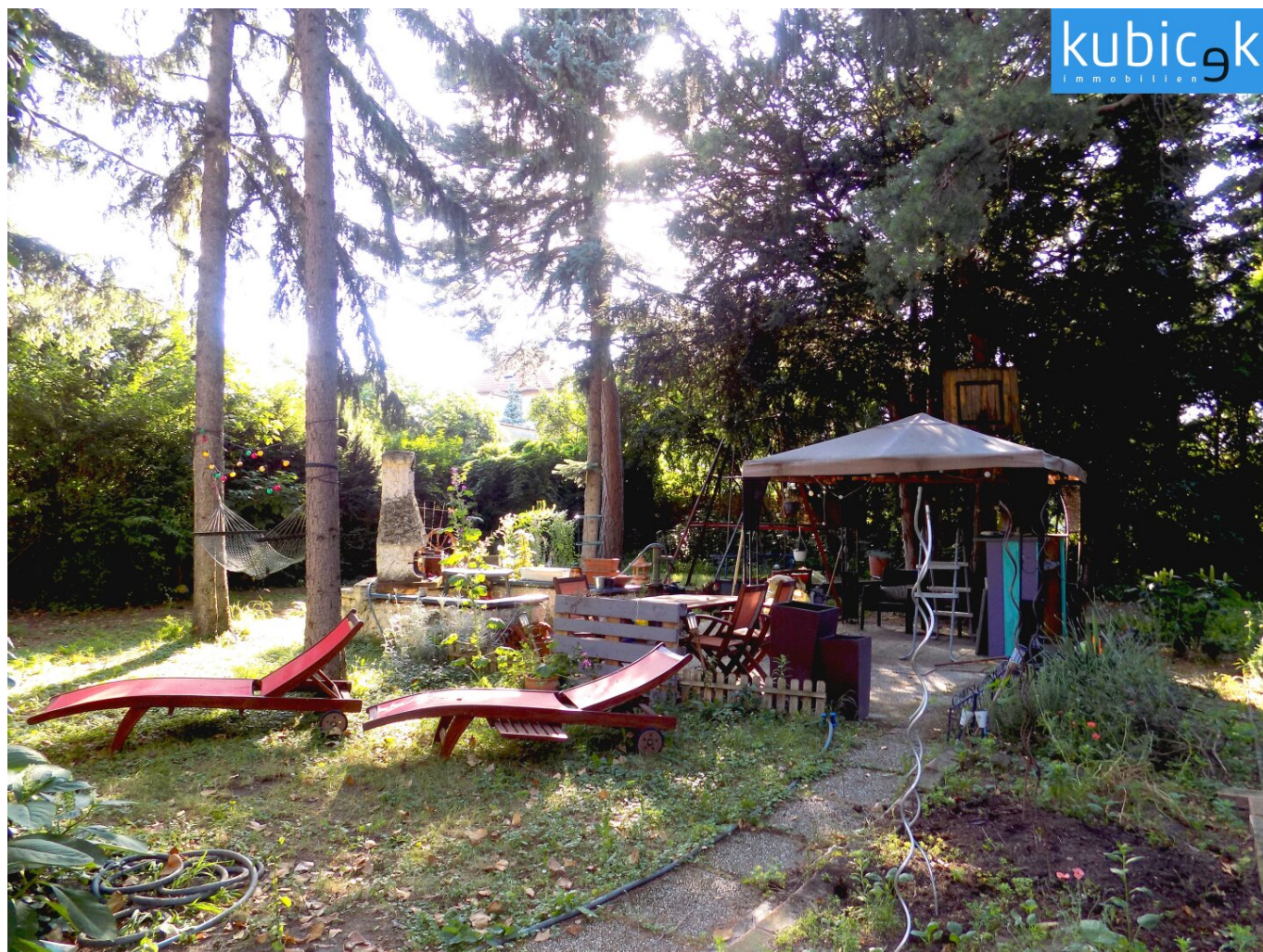
19.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien

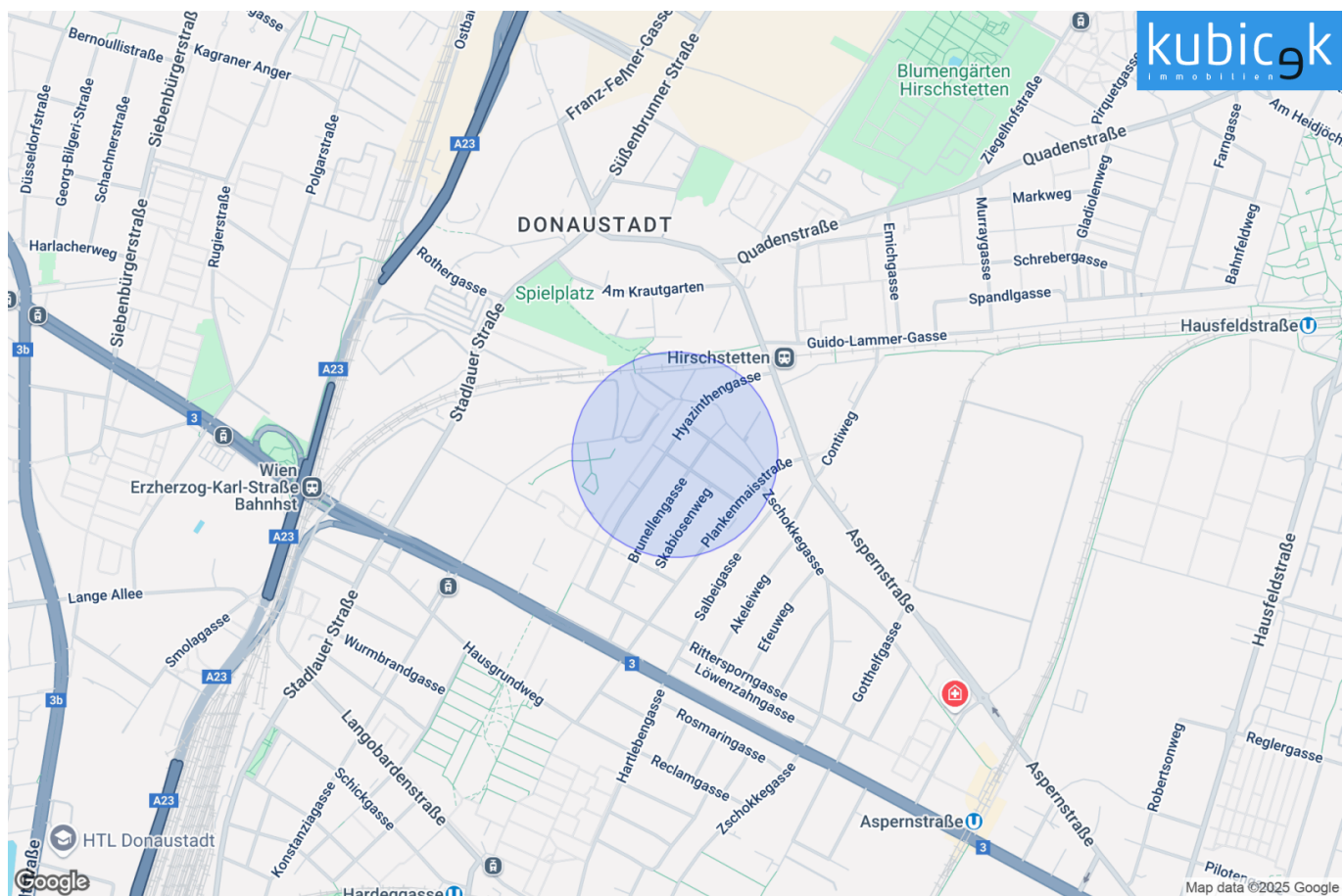


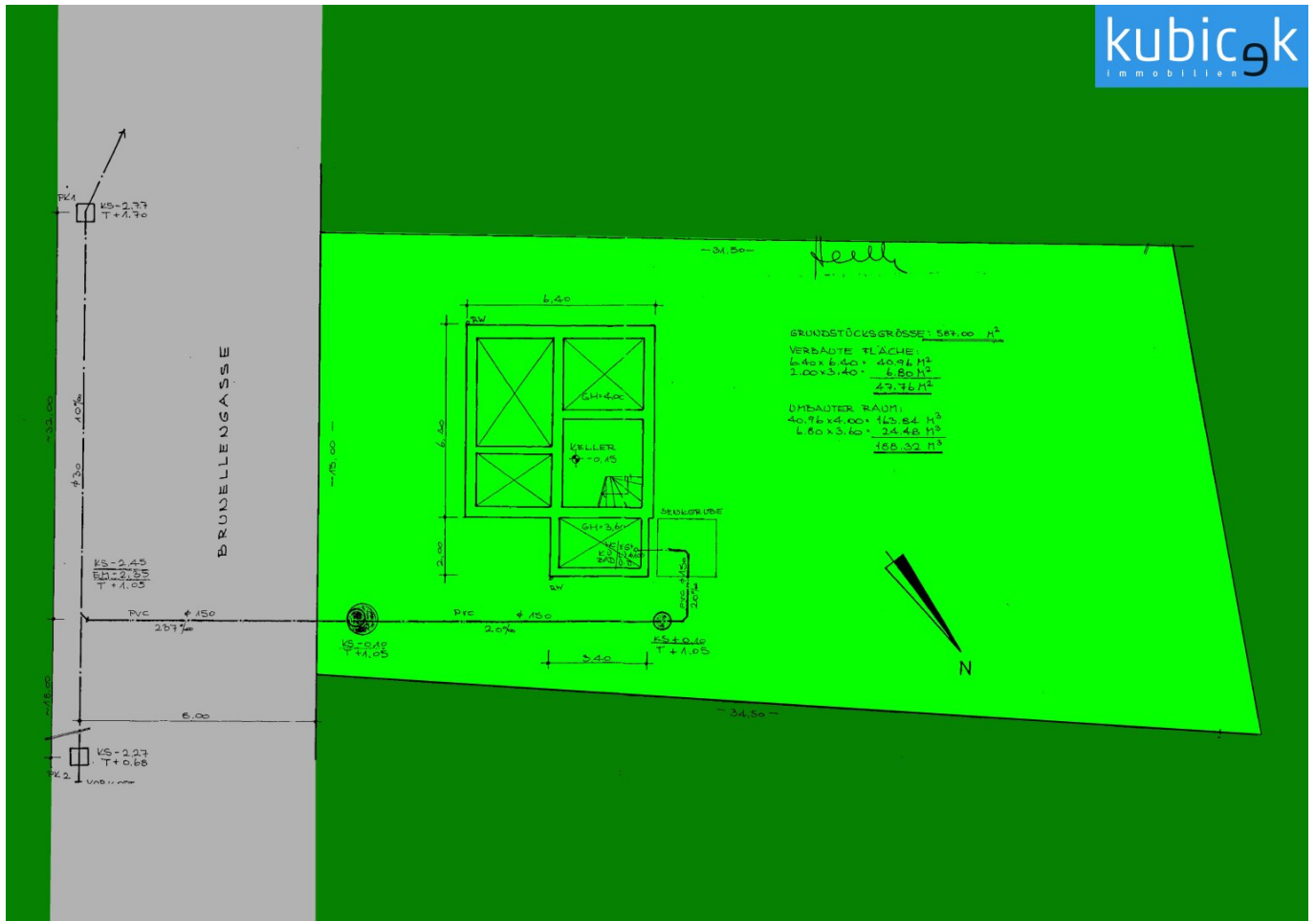
**kubic<sub>9</sub>k**  
immobilien

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen 95%  
Grundstücke 100%

A man in a dark blue suit and white shirt is smiling and holding a large, stylized blue letter 'e'. Behind him, two women are also smiling. The background is a solid blue color.





## Objektbeschreibung

In einem ruhigen und grünen Wohngebiet erwartet Sie dieses attraktive Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von 587 m². Gelegen in einer charmanten und gewachsenen Wohnsiedlung bietet die Umgebung eine friedvolle Atmosphäre – ideal für Familien, Naturliebhaber oder alle, die Erholung in den eigenen vier Wänden suchen.

Das Grundstück überzeugt durch seine harmonische Form und die natürliche Begrünung mit prachtvollen Tannenbäumen, die Privatsphäre und ein angenehmes Mikroklima schaffen. Es misst ca. 15 Meter Straßenfront und weitet sich im hinteren Bereich auf ca. 18 Meter – perfekt für ein variantenreiches Baukonzept.

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein älteres Gebäude, das sich nicht mehr zur Sanierung eignet und abgetragen werden sollte, um Platz für Ihr neues Bauprojekt zu schaffen.

### Widmung & Bebauungsmöglichkeiten

- ? Bauland Wohngebiet gemäß Bauklassel
- ? Zulässige Traufenhöhe: 6 Meter zuzüglich Dachgeschoss

### Verwirklichen Sie hier Ihre Wohnträume!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap