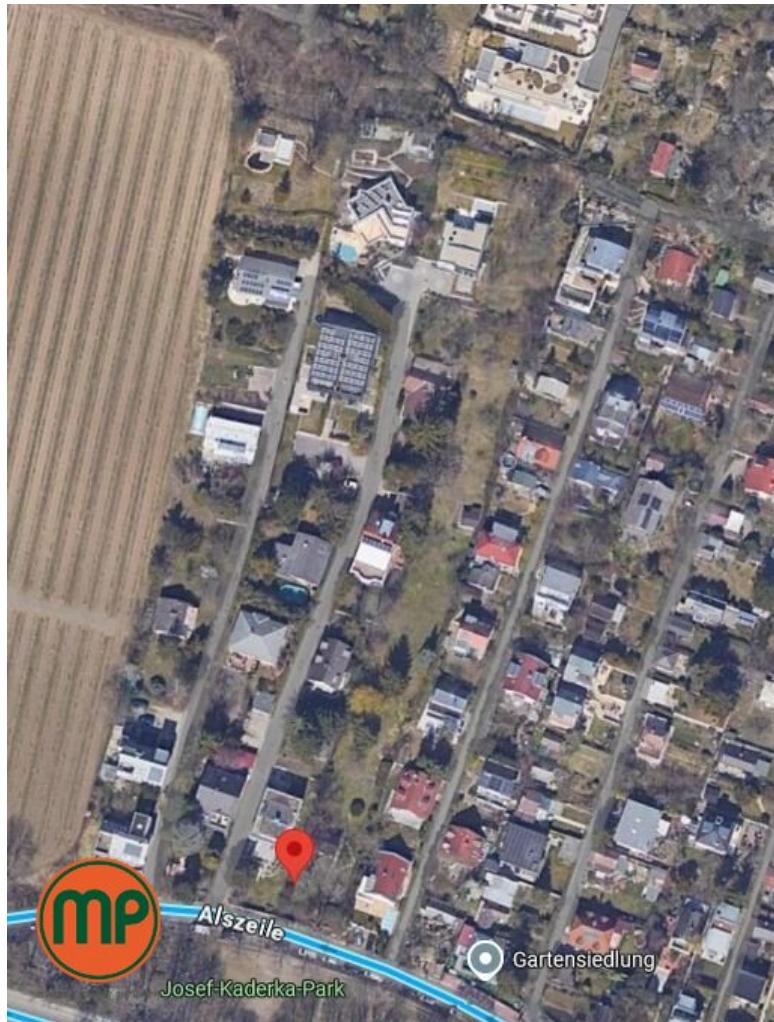


**Exklusives Bauträgerpaket: 4 unbebaute Grundstücke bei
den Weinbergen mit großem Entwicklungspotenzial**



Objektnummer: 1178200

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alszeile
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Gesamtfläche:	1.830,00 m ²
Kaufpreis:	3.000.000,00 €
Provisionsangabe:	

108.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GF Michael Pfeifer, MBA, PMM

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.
Arbeitergasse 33
1050 Wien

H 0043 664 10 50 393

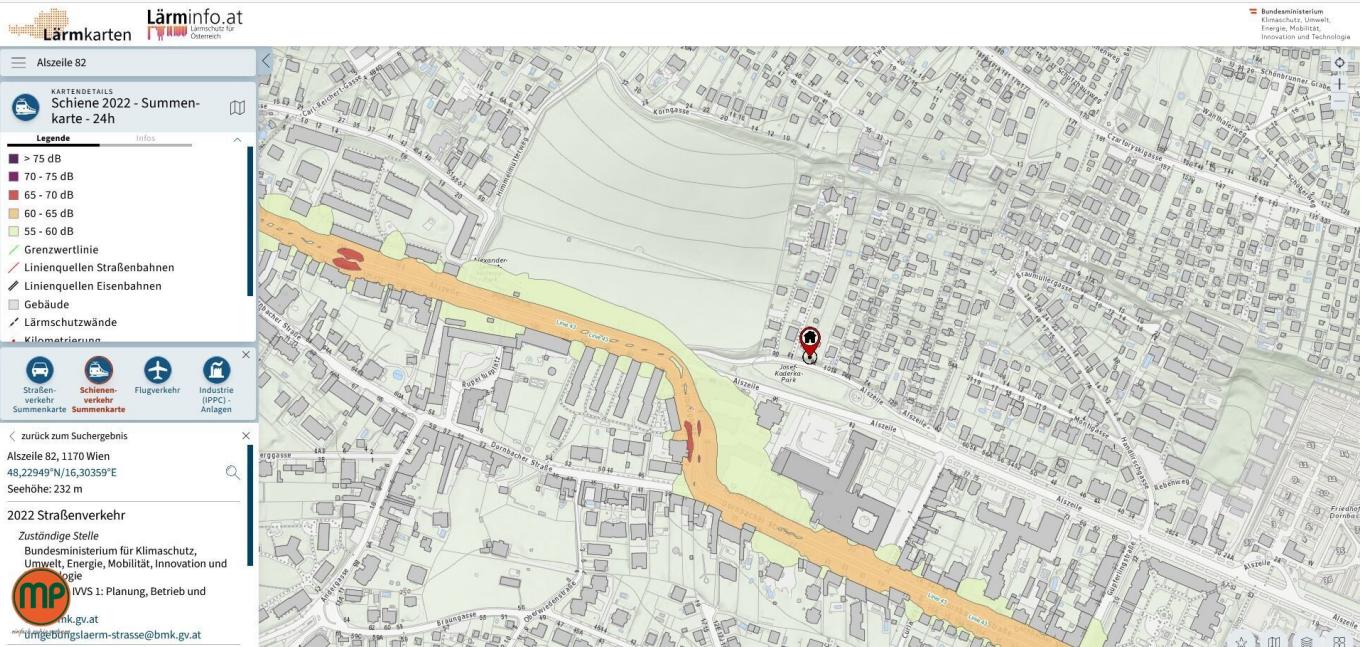
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

LAGE:

Die Alszeile liegt im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals und erstreckt sich entlang des Alser Bachs, was ihr eine ruhige und grüne Umgebung verleiht. Die Straße ist geprägt von Wohnhausanlagen, darunter moderne Neubauten mit Mietwohnungen sowie ein Ärztezentrum. In der Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen, die eine gute Anbindung an das Stadtzentrum bieten.

INFRASTRUKTUR:

Die Infrastruktur rund um die Alszeile in Wien ist vielseitig und bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität. Die Straßenbahnlinie 43 sowie mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere Bezirke. In unmittelbarer Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, die den täglichen Bedarf abdecken. Für Familien stehen mehrere Kindergärten und Schulen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Ein modernes Ärztezentrum sowie weitere Gesundheitseinrichtungen sorgen für eine gute medizinische Versorgung.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten der nahegelegene Wienerwald, Parks sowie Sportanlagen, die sich ideal für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten eignen. Zudem liegen die bekannten Weinberge von Hernals in unmittelbarer Nähe, die nicht nur mit idyllischen Heurigen, sondern auch mit traumhaften Ausblicken und einem besonderen Erholungswert begeistern.

AUSSTATTUNG:

Zum Verkauf gelangen 4 Grundstücke mit einem Gesamtausmaß von ca. 1.830 m².

Grundstück 1:

EZ: 2942, Gst. Nr., 933/67, 933/68

Grundstücksfläche: 232 m² - Widmung: Bauland/Gartensiedlungsgebiet

BB2: Auf den mit BB2 bezeichneten Grundflächen im Bauland/Gartensiedlungsgebiet darf die bebaute Fläche höchstens 120 m² pro Baulos, jedenfalls aber nicht mehr als 25 vH der Fläche des jeweiligen Baulos betragen

Grundstück 2:

EZ: 3258, Gst. Nr., 933/110

Grundstücksfläche: 665 m² - Widmung: W I 6m o

BB1: Auf den mit BB1 bezeichneten Grundflächen im Bauland/Wohngebiet darf die bebaute Fläche höchstens 120 m² pro Bauplatz, jedenfalls aber nicht mehr als 25 vH der jeweiligen Bauplatzfläche betragen.

Grundstück 3:

EZ: 3259, Gst. Nr., 933/111

Grundstücksfläche: 446 m² - Widmung: W I 6m o

BB1: Auf den mit BB1 bezeichneten Grundflächen im Bauland/Wohngebiet darf die bebaute Fläche höchstens 120 m² pro Bauplatz, jedenfalls aber nicht mehr als 25 vH der jeweiligen Bauplatzfläche betragen.

Grundstück 4:

EZ: 3260, Gst. Nr., 933/112

Grundstücksfläche: 487 m² - Widmung: W I 6m o

BB1: Auf den mit BB1 bezeichneten Grundflächen im Bauland/Wohngebiet darf die bebaute Fläche höchstens 120 m² pro Bauplatz, jedenfalls aber nicht mehr als 25 vH der jeweiligen Bauplatzfläche betragen.

Die Grundstücke befinden sich am Hang oberhalb der Alszeile. Das unterste Grundstück wird nicht verkauft, dafür aber die darüberliegenden Grundstücke siehe Lageplan.

Des Weiteren steht ein Grundstück, welches die Widmung Kleingarten hat zur Verfügung. Durch dieses Grundstück ist auch die Zufahrt zu den anderen drei Grundstücken gegeben. Die Zufahrt, die zukünftig geschaffen werden wird, ist noch nicht umgesetzt. Dies wird jedoch gemacht werden. Eine Information durch die MA 28 Projektierung konnte nicht eingeholt werden, da kein Rückruf der MA 28 erfolgt ist. Dadurch, dass diese Grundstücke noch nicht von der Straße aus befahrbar sind, ist der Weg in der Kleingartenanlage bis hin zu dem Kleingartengrundstück die Zufahrtmöglichkeit zu den Grundstücken. Ein Vermessungsplan betreffend der Zufahrt ist vorhanden und wird per Interesse gerne weitergeleitet. Die Abwicklung des Kaufes würde somit optionsmäßig vorab gestaltet werden können.

KONTAKT: Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.750m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap