

## **"Doppelparzelle mit Altbestand"**



GoogleEarth 26 28

**Objektnummer: 1626\_28127**

**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>	2201 Kapellerfeld
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



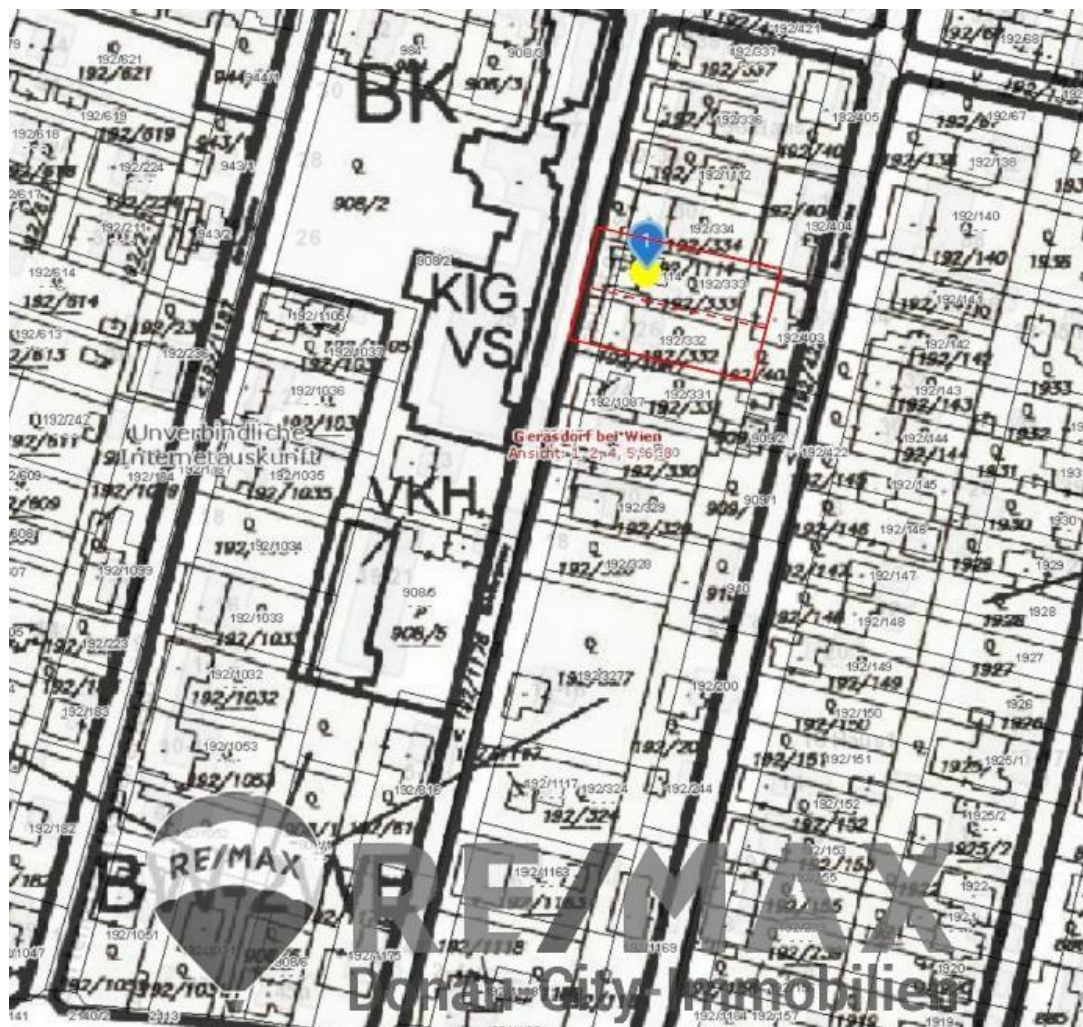
**Ing. Robert Ras**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

T 2644184  
H +43 699/174 25 111  
F +43 1/2644185

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





# Objektbeschreibung

## " Bauträger Objekt - Platz für bis zu 4 Wohneinheiten"

In Kapellerfeld, nahe der Wiener Stadtgrenze, befindet sich dieses Doppelgrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.204 m<sup>2</sup> (jeweils rund 602 m<sup>2</sup> pro Parzelle). Auf beiden Grundstücken stehen Wohnhäuser aus den ca. 1960er-Jahren, die sich in einem baufälligen Zustand befinden.

Aufgrund des Alters und der baulichen Situation wird die Liegenschaft als „Grundstück mit Altbestand“ verkauft. Werte wie der Heizwärmebedarf sind daher von vergleichbaren Immobilien abzuleiten. Die bestehenden Gebäude weisen keinen verwertbaren Gebäudewert auf und wurden folglich bei der Preisfindung nicht berücksichtigt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Versorgungsanschlüsse (u. a. Strom, Wasser) aufgrund ihres Alters nicht funktionsfähig sind.

Widmung & Bebauungsmöglichkeiten Laut gültigem Flächenwidmungsplan weist das Grundstück die Widmung BW – 2WE (Bauland-Wohngebiet für bis zu zwei Wohneinheiten) auf.

Nach Auskunft der Gemeinde gelten folgende Bebauungsparameter:

Maximal verbaubare Fläche: ca. 35 % der Grundstücksfläche

Maximal zulässige Gebäudehöhe: ca. 6,5 m

### Weitere Hinweise

Eine Parzelle ist sofort verfügbar, die zweite voraussichtlich ab ca. Mai 2026.

Beide Grundstücke sind nicht im Grenzkataster eingetragen; daher kann es zu geringfügigen Abweichungen bei der Grundstücksgröße kommen.

### Entfernungen:

.... ca. 10m bis 600m Nahversorgung, Bus, Kinderbetreuung, Schule, Arzt, Schnellbahnbahn (Kapellerfeld)

.... ca. 1,5km bis 3,5km Apotheke, Bank, Post, Gastronomie, Straßenbahn (124)

.... ca. 6,5km U Bahn (U1 Leopoldau)

### Der Richtpreis NUR € 799.000,--

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 159.800,--/monatlich € 3.196,--

**\*)Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Also, warum noch länger warten und nicht gleich dieses einmalige Angebot sichern?

Machen Sie sich schnell einen Besichtigungstermin aus und sichern Sie sich dieses Angebot!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!