

Bahnstraße, 2201 Gerasdorf bei Wien | Grundstück | Objektnummer: 55650

## ENTZÜCKENDES FAHNENGRUNDSTÜCK II MITTEN DRINNEN IM GRÜNEN II SELBST PLANEN UND TRAUMHAUS VERWIRKLICHEN II BAUPLATZ 2 FAHNE



Ihr Ansprechpartner

**Enrico Gratian Adel**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

## ENTZÜCKENDES FAHNENGRUNDSTÜCK II MITTEN DRINNEN IM GRÜNEN II SELBST PLANEN UND TRAUMHAUS VERWIRKLICHEN II BAUPLATZ 2 FAHNE



### Lage

Bahnstraße - 700 Meter von der Wiener Stadtgrenze

Mitten zwischen Wohnhäusern und Gärten steht dieses Traumgrundstück mit 556m<sup>2</sup> zum Verkauf. Aktuell befindet sich ein wunderschöner und sehr gepflegter Obst- und Gemüsegarten mit verschiedensten Obstbäumen auf dem angrenzenden Grundstück. Das Nachbargrundstück mit ca. 858m<sup>2</sup> steht ebenfalls für € 745.000,- zum Verkauf.

Aktuell handelt es sich um einen Teilungsentwurf eines großen Grundstücks.

Der **aufstrebende Standort** des Grundstücks überzeugt mit der Lage zwischen dem Bahnhof Gerasdorf, Süßenbrunner Straße und dem Rathaus Gerasdorf.

Freunde treffen bei den verschiedenen traditionellen Heurigen, gemütliche Spaziergänge und Radfahrten entlang des Marchfeldkanals oder Schwimmen in den **verschiedenen Badeteichen** mit natürlichem Wasser – das sind nur einige der vielen Möglichkeiten in der **unmittelbaren idyllischen Umgebung**. Naturliebhaber, die trotzdem noch an der Grenze zu Wien wohnen wollen, um die Vorzüge der Großstadt in kurzer Reichweite zu haben, werden sich hier bestimmt auf Antrieb wohl fühlen.

Eine **gute Bahnverbindung** beim **Bahnhof Gerasdorf**, mit den **Bahn-Linien R2, S2, REX** kann in wenigen Gehminuten erreicht werden. Sie erreichen den **Bahnhof Wien Mitte** nach ca. 25 Minuten mit der Bahn und somit auch weitere optimale Verkehrsanbindungen innerhalb der Stadt. Die nächste **U-Bahn Station LINIE U1 Leopoldau** ist mit der Bahn nach nur **1 Station** und in ca. 5 Minuten erreichbar.

## INFOS ZUM GRUNDSTÜCK:

- **FLÄCHE:** 556m<sup>2</sup>
- **FLÄCHENWIDMUNG:** 35/o,k/6,5 - siehe Plan
- **BESCHRÄNKUNG:** 2 WOHNHEITEN
- **AUSRICHTUNG:** SÜD-NORD

**Mehr Details zur Bebauung entnehmen Sie bitte aus dem Teilungsplan.**

Flächenangaben laut vorhandenen Plänen. Die Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Gas, Kabel usw. sind vom Käufer selbst zu entrichten.

### **Kaufpreis beide Grundstücke: 1414m<sup>2</sup> um € 1.200.000,-**

Fahnengrundstück (Bauplatz 2) ca. 556m<sup>2</sup> € 490.000,-

Grundstück (Bauplatz 4) ca. 858m<sup>2</sup> € 745.000,-

## HIGHLIGHTS:

- Aufstrebende Lage an der Grenze zu Wien
- Aktuell ein wunderschöner Obst- und Gemüsegarten angrenzend
- Ideale Größe für ein schönes Einfamilienhaus
- Straßenseitig gekuppelt - gartenseitig offene Bauweise
- Baufluchtlinie führt quer durchs Grundstück parallel zur Straße
- Aufschließungskosten wurden vom Eigentümer bezahlt
- Eigene Planung für Ihr Traumhaus möglich

**Kaufpreis (Bauplatz 2) € 490.000,-**

**PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis**

Kaufvertragserrichter/Treuhänderin ist vom Verkäufer vorgegeben.

**In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.**

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit weiteren aktuellen TOP-Objekten!**

**RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien [www.riwog.at](http://www.riwog.at)**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## Eckdaten

|                    |                        |                |                 |
|--------------------|------------------------|----------------|-----------------|
| Grundstücksfläche: | ca. 556 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen, Anlage  |
|                    |                        | Eigentumsform: | Alleineigentum  |
|                    |                        | Lagebewertung: | sehr gut        |
|                    |                        | Lärmpegel:     | Ruhelage        |
|                    |                        | Erschließung:  | vollerschlossen |
|                    |                        | Ausrichtung:   | Nordsüden       |

## Ausstattung

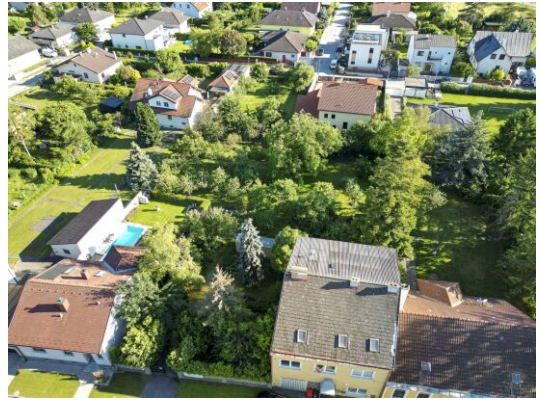
|           |           |         |               |
|-----------|-----------|---------|---------------|
| Ausblick: | Grünblick | Extras: | Gartennutzung |
|-----------|-----------|---------|---------------|

## Preisinformationen

|                                |              |                             |   |
|--------------------------------|--------------|-----------------------------|---|
| Kaufpreis:                     | 490.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %   |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> : | 881,29 €     | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %   |
|                                |              | Vertragserrichtungskosten:  | Vertragserrichterin ist von der Verkäuferin vorgegeben. Mag. Simone Maier-Hülle, MZS, Kosten: 1,5% zzgl. 20% USt. und Barauslagen vom Kaufpreis |
|                                |              | Provision:                  | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.   |

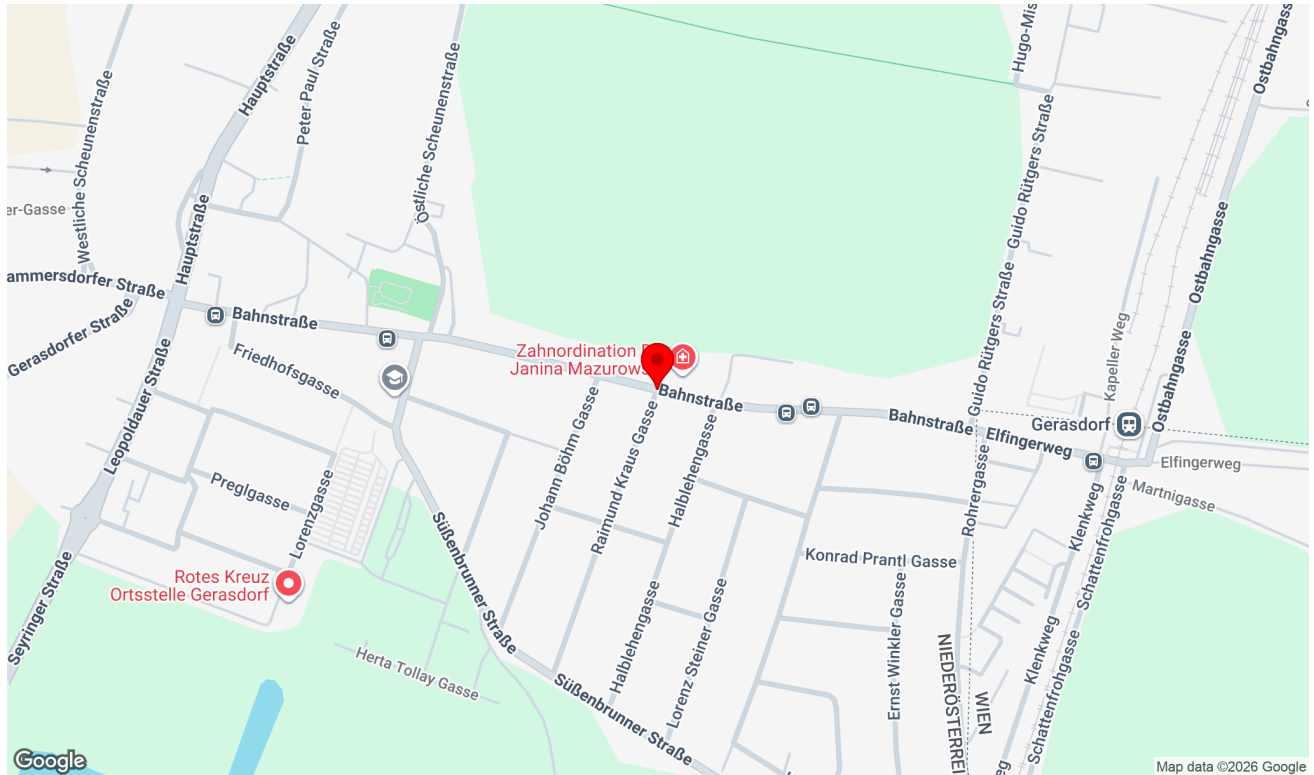
## Weitere Fotos





## Lage

Bahnstraße, 2201 Gerasdorf bei Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 3.250 m |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 5.000 m |
| Krankenhaus | 4.000 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 750 m   |
| Einkaufszentrum | 3.250 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 250 m   |
| U-Bahn            | 2.500 m |
| Straßenbahn       | 4.000 m |
| Bahnhof           | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 3.000 m |

### Kinder & Schulen

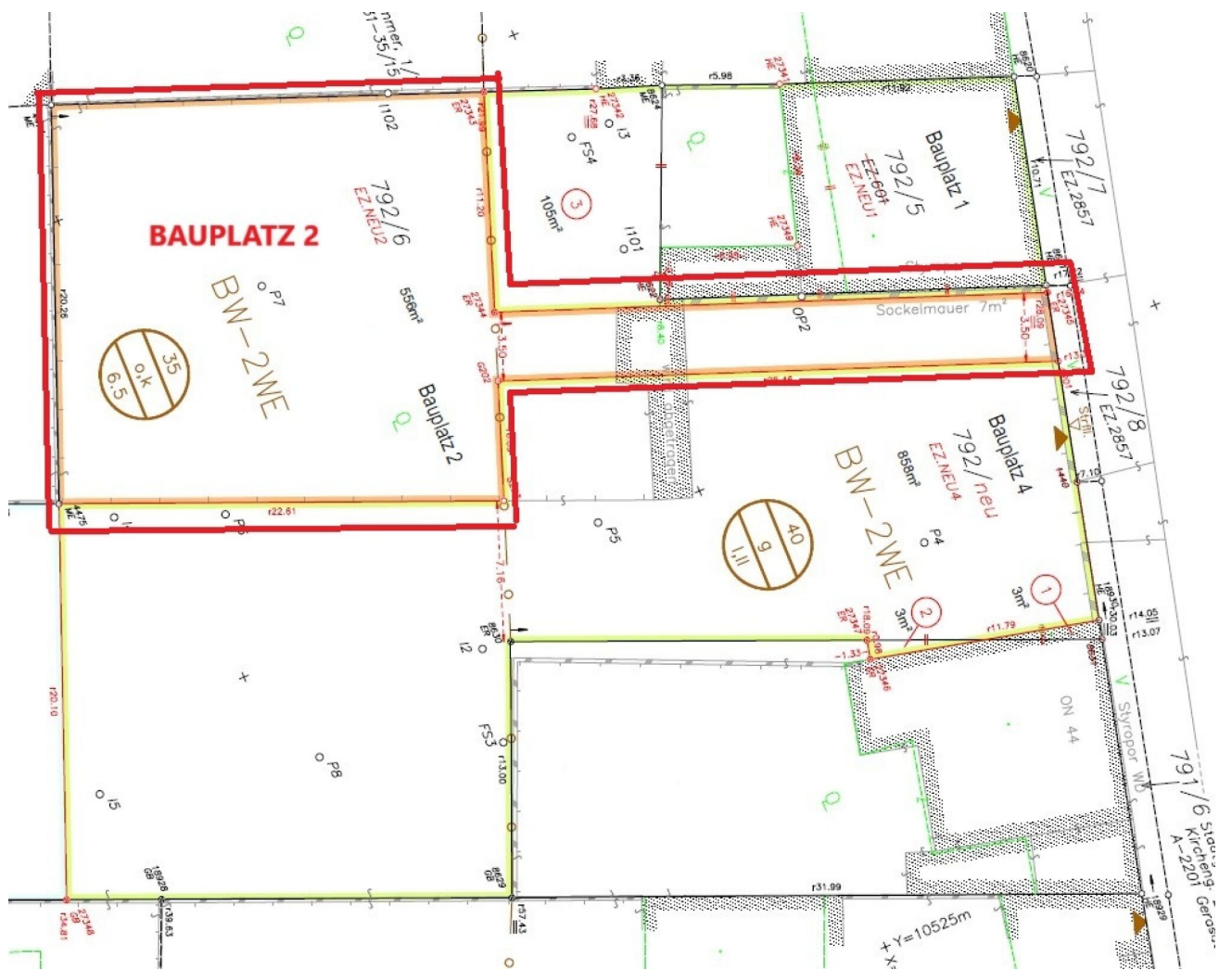
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 250 m   |
| Kindergarten  | 1.250 m |
| Universität   | 3.500 m |
| Höhere Schule | 5.500 m |

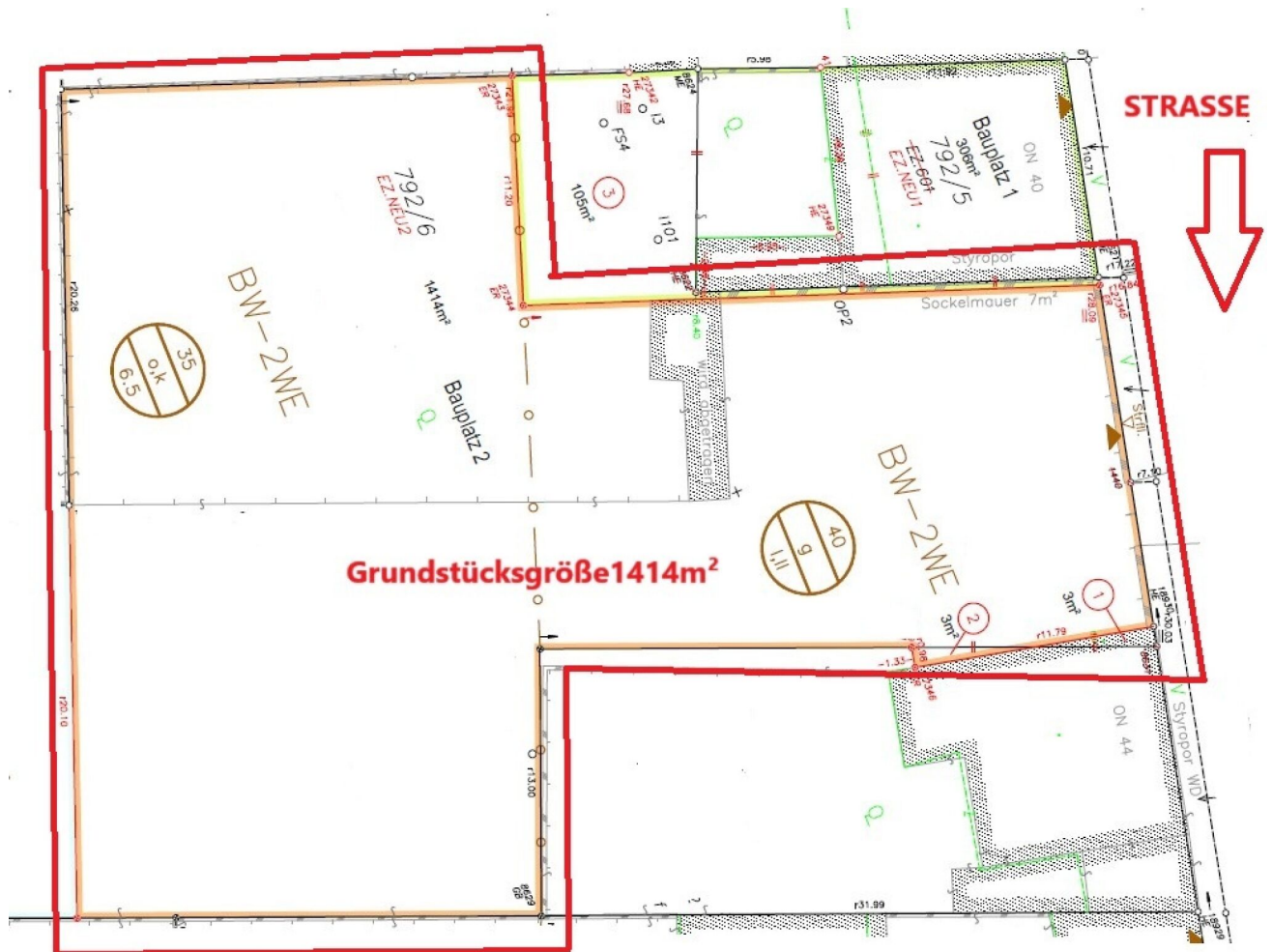
### Sonstige

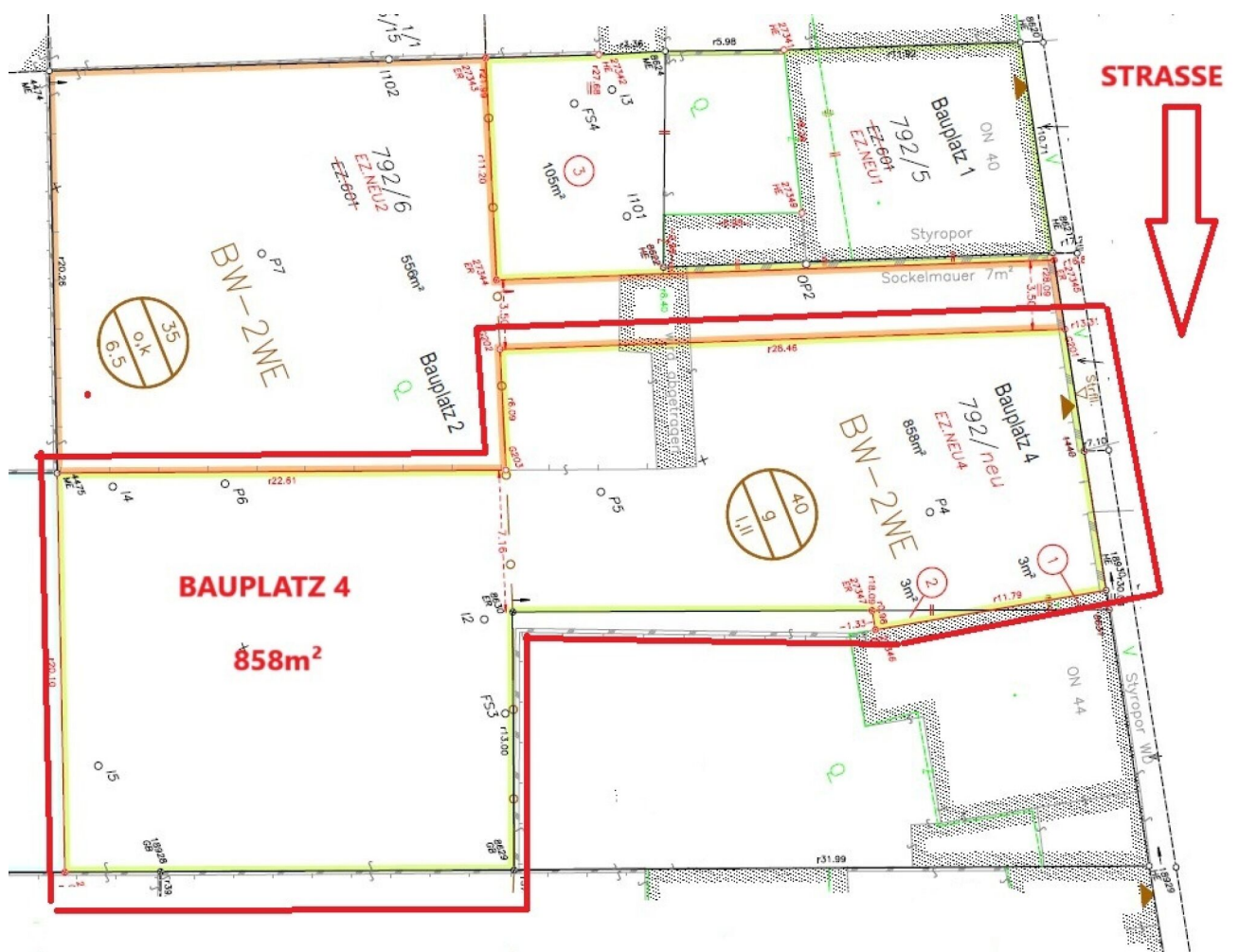
|             |       |
|-------------|-------|
| Bank        | 500 m |
| Geldautomat | 500 m |
| Post        | 500 m |
| Polizei     | 500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne







FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at