

**Ein- und Mehrfamilienhaus mit Potential, auch für  
Bauträger geeignet!!!**



**Objektnummer: 309685**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 415,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,87
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Heckl, MBA

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

T +43 676 48 22 670  
H +43 676 48 22 670

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









friends  
immobilien





friends  
immobilien

## Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv mit der Vermarktung dieses 1059m<sup>2</sup> großen Grundstückes beauftragt worden. Es befindet sich unweit der Baden Bahnstation Vösendorf direkt an der Ortstrasse.

Die derzeitige Bausperre endet mit 05/2024 und sieht eine Flächenwidmung von 1,5 Geschossflächenzahl mit max. 6 Wohneinheiten vor. Da es sich um 2 Grundstücke handelt könnte man also in Summe wahrscheinlich 12 Wohneinheiten errichten.

Derzeit gibt es ein Altbestandhaus im vorderen Bereich und ein zweistöckiges Gebäude mit einer rund 150m<sup>2</sup> Wohnung (Baujahr 1982) im hinteren Bereich des Grundstückes.

Im Geschäftslokal vorne gibt es ein unbefristetes Mietverhältnis.

Zögern Sie nicht und nehmen Sie Kontakt mit mir auf, es könnte sich auszahlen sich die Details dieser Liegenschaft genauer anzusehen...!

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap