

## Grundstück mit Haus in der Nähe Wilhelminenberg



IMG\_1720

**Objektnummer: O2100162095**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	863,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	760,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner









# Objektbeschreibung

## Haus:

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 80m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Badezimmer: 1

Zustand: gepflegt

Garten: 760m<sup>2</sup>

Baufläche : 103 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche : 863m<sup>2</sup>

Bauklasse I

Garage: für 1 Autos

Sehr gute Wohnanlage pro Quadratmeter 1.252,31 € bei 863m<sup>2</sup> Grundfläche

Dieses Exposé bietet einen umfassenden Überblick über ein erstklassiges Grundstück im Wiener Bezirk nahe Wilhelminenberg. Ziel dieses Berichts ist es, eine detaillierte Analyse der Eigenschaften, des Marktpotenzials und der Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilie vorzulegen.

**Der Stadtteil Wilhelminenberg** ist ein begehrtes Wohngebiet, das sich durch seine malerische Landschaft, historische Architektur und die Nähe dem Stadtzentrum auszeichnet. Der Stadtteil ist für seine ruhige Atmosphäre bekannt und daher ein attraktiver Standort für Familien und Einzelpersonen, die ein ruhiges Wohnumfeld suchen.

## II. Lage und Erreichbarkeit

Das oberste Grundstück befindet sich in bester Lage im Stadtteil nahe Wilhelminenberg und bietet einfachen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Geschäften und anderen Annehmlichkeiten. Das Anwesen ist nur wenige Gehminuten von der Bushaltestelle entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum und den umliegenden Gebieten. Darüber hinaus liegt das Grundstück in der Nähe mehrerer Parks und Grünflächen und bietet den Bewohnern eine ruhige Zuflucht vor der Hektik des Stadtlebens.

## III. Eigenschaften der Immobilie

Das oberste Grundstück ist 863 m<sup>2</sup> groß und zeichnet sich durch seine rechteckige Form und Südausrichtung aus. Das Grundstück verfügt über bemerkenswertes Merkmal z. B. Aussicht, Garten, Parkplatz und ist von dem Zaun oder Landschaftsgestaltung umgeben. Das Grundstück ist für Bebauungsplan ausgewiesen

## IV. Marktanalyse

Der Stadtteil Wilhelminenberg verzeichnet einen starken Anstieg der Nachfrage nach Wohnimmobilien, der auf die Nähe zum Stadtzentrum und die hochwertige Infrastruktur zurückzuführen ist. Laut jüngsten Markttrends beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der Gegend €1.252,31 und die durchschnittlichen Mieteinnahmen. Der Wettbewerb um Immobilien in der Gegend ist moderat, es gibt eine Mischung aus Alt- und Neubauten zum Verkauf .

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Topgrundstück im Stadtteil nahe Wilhelminenberg eine einzigartige Kombination aus Lage, Grundstückseigenschaften und

Entwicklungspotenzial bietet. Die Nähe des Grundstücks zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Annehmlichkeiten macht es zu einem attraktiven Standort für Familien und Einzelpersonen. Das Entwicklungspotenzial des Grundstücks ist beträchtlich und bietet Möglichkeiten zur Renovierung, Erweiterung oder zum Neubau. Wir empfehlen weitere Untersuchungen und Analysen, um die beste Nutzung des Grundstücks zu bestimmen. Eine Karte des Stadtteils Wilhelminenberg mit der Lage des obersten Grundstücks  
Ein Grundriss oder Aufriss der Immobilie  
Fotos der Immobilie und ihrer Umgebung  
Grafiken oder Diagramme, die Markttrends und Statistiken zeigen  
Diagramme oder Abbildungen potenzieller Entwicklungsmöglichkeiten  
Dieses Exposé soll einen umfassenden Überblick über das Grundstück und sein Entwicklungspotenzial bieten. Wir glauben, dass dieses Grundstück ein erhebliches Wachstums- und Entwicklungspotenzial hat, und freuen uns darauf, mit potenziellen Käufern oder Investoren zusammenzuarbeiten, um ihre Vision zum Leben zu erwecken.

Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

3,0% + 20% USt. Maklerprovision

1,5% + 20% USt. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter der Immo-Express.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur mit vollständigen Angaben zur Person (Name, Anschrift, Telefon, E-Mail) bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen mehr Informationen per Mail und für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Rita Horvath unter der Telefonnummer + 43 6608449203 oder per Mail unter [r.horvath@immo.express](mailto:r.horvath@immo.express) zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.