

## Errichten Sie Ihr Traumhaus in Leopoldau



Hausansicht

**Objektnummer: 2003/11135**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.484,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien

T +43 1 2031168-0  
F +43 1 2031168-40

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



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

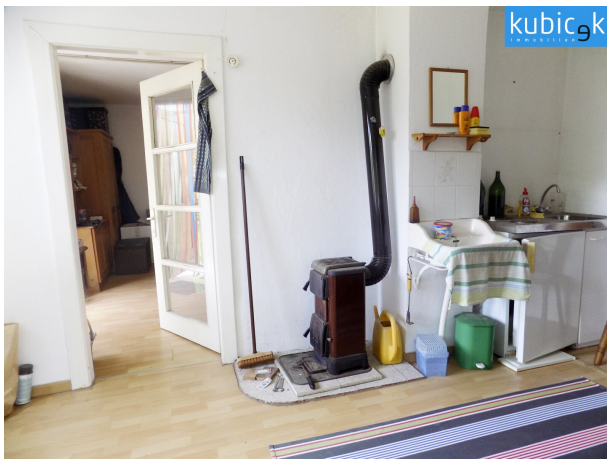
Häuser/Wohnungen

95%

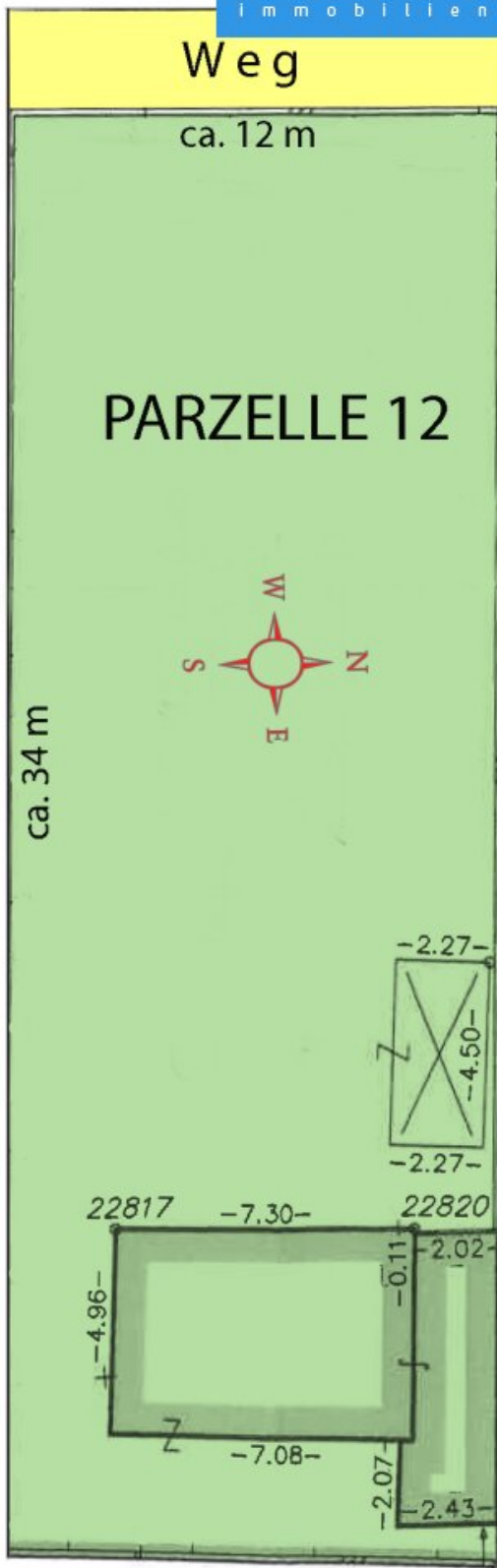
Grundstücke

100%









## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Grundstück befindet sich in einer kleinen, ruhigen Gartensiedlung in Leopoldau und bietet ideale Voraussetzungen für den Bau eines großzügigen Einfamilienhauses in einer eigenen grünen Gartenanlage.

Die Ost-West-Ausrichtung des Grundstücks ist optimal für energieeffiziente Lösungen wie Photovoltaikanlagen. Genießen Sie die Nachmittags- und Abendsonne auf Ihrer zukünftigen Terrasse oder im Garten und erleben Sie die lichtdurchfluteten Räume Ihres neuen Zuhauses.

Das Grundstück verfügt über eine Grundfläche von 452 m<sup>2</sup> (inklusive Weganteil), mit einer vorteilhaften Konfiguration von etwa 12 m Grundstücksbreite und 36 m Tiefe. Es besteht die Möglichkeit, ein geräumiges Eigenheim mit zwei Wohngeschossen (Erdgeschoss + Obergeschoss) und Keller zu errichten wobei max. 100 m<sup>2</sup> pro Etage verbaut werden dürfen. Strom-, Kanal- und Wasseranschlüsse sind bereits vorhanden, ebenso ein Brunnen.

Falls Sie Ihr Bauvorhaben nicht sofort umsetzen möchten, eignet sich das Grundstück auch hervorragend als idyllischer Stadtgarten. Das vorhandene kleine Gartenhaus mit einer Wohnfläche von rund 50 m<sup>2</sup> bietet eine Übergangslösung bis zum Neubau. Es besteht aus einem Wohnzimmer, einer Küche und einem im Zubau untergebrachten Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und WC. Zudem gibt es eine Werkstatt und einen separaten Schuppen.

Der Bestand an verschiedenen Bäumen wie Marillenbäumen, Weinstöcken und schattenspendenden Laubbäumen verwandelt das Grundstück schnell in einen paradiesischen Garten und lädt mit seinem kleinen Gartenteich zu erholsamen Wochenenden im Grünen oder zur Selbstversorgung ein.

Das Grundstück befindet sich wenige Meter von der Straße entfernt in der Kastnersiedlung, wodurch es keine direkte Zufahrt gibt. Ein Vorteil davon ist, dass man sich in ruhiger idyllischer Lage befindet.

Es besteht exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Floridsdorf ist mit dem Bus in ca. 8 Minuten erreichbar, die U-Bahn-Station Leopoldau in ca. 10 Minuten. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 6 Minuten zum Bahnhof Floridsdorf und zur U-Bahn-Station Kagraner Platz.

Unser Fazit: Dieses Baugrundstück in Leopoldau überzeugt durch ein exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis und bietet eine ideale Grundlage für Ihre Wohnträume. Nutzen Sie die Gelegenheit, bevor die Preise weiter steigen, und verwirklichen Sie Ihr Traumhaus.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**



Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.000m  
Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap