

**NÄHE SCHLOSS LIESING -
BAUTRÄGERGLIEGENSCHAFT ECKGRUNDSTÜCK ca.
629m² (W II g)**



Google 3D-Luftbild 1

Objektnummer: 240/01138

Eine Immobilie von Michael Zlabinger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Löwenthalgasse
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Kaufpreis:	2.000.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Michael Zlabinger

Michael Zlabinger Immobilien

T 0676/525 44 28

H 0676/525 44 28

F 02954/2057

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



Objektbeschreibung

NÄHE SCHLOSS LIESING - BAUTRÄGERGLIEGENSCHAFT ECKGRUNDSTÜCK ca. 629 m² (W II g) Eckdaten: Grundstücksgröße: ca. 629 m² (nicht im Grenzkataster) Widmung, Bauweise, Bauklasse: W II g erzielbare WNF: mindestens ca. 1.100 m², maximal ca. 1.500 m² Kaufpreis: VB € 2.000.000,00 bei 1.100 m² erzielbarer WNF VB € 2.730.000,00 bei 1.500 m² erzielbarer WNF 1.850,- €/m² WFL bei mehr als 1.500 m² WNF bestehende Bebauung: unterkellertes, 2-geschoßiges altes Wohnhaus Abbruchbestätigung: positiv, gem. § 62a Abs. 5a BO vom 12.04.2024 In schöner, sehr begehrten Wohngegend Wiens, direkt an der Grenze zu Niederösterreich, zwischen Liesing, Rodaun und Perchtoldsdorf gelegen, können wir Ihnen diese Rarität **im Eigentum** über unseren Exklusivauftrag anbieten. Hiermit haben Sie in dieser Gegend eine der letzten Möglichkeiten zur Investition in eine Projektentwicklung mit viel Potential zur Schaffung von hochwertigen Eigentums- oder Mietwohnungen. Die Liegenschaft befindet sich nur wenige Gehminuten vom Schloss Liesing, Liesinger Platzl, Bahnhof Liesing (samt diversen Bus-, S-Bahn- und Bahn-Verbindungen), Einkaufszentrum Riverside mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, von Kindergärten und Schulen und der Seniorenresidenz Liesing entfernt. Somit ist die Erreichbarkeit, öffentliche Anbindung und Infrastruktur als ausgezeichnet und sehr familienfreundlich anzusehen. Es handelt sich um ein Eckgrundstück und die Widmung lautet W II g (Bauland Wohnen, Bauklasse 2, geschlossene Bauweise) womit sich das Grundstück für die Errichtung eines Wohnbauprojekts mit 2 bis möglicherweise sogar 3 Regelgeschoßen und einer erzielbaren Wohnnutzfläche von mindestens ca. 1.100 m² (2 Regelgeschoße) und maximal ca. 1.500 m² (3 Regelgeschoße) zuzüglich der Frei-, Allgemein-, Lager- und Tiefgaragenflächen hervorragend eignet. Das Grundstück ist derzeit mit einem Altbestand, Baujahr ca. 1910-1920, ca. 120-130 m² verbauter Fläche, unterkellert, zweigeschoßig mit Rohdachboden bebaut. Um Zustimmung zum Abbruch des Gebäudes wurde bereits bei der MA 19 angesucht, was diese positiv am 12.04.2024 gemäß § 64a Abs. 5a BO bestätigt hat. **Größe:** Grundfläche ca. 629 m² (nicht im Grenzkataster) Abmessungen ca. 30m x 21m **Widmung:** W II g (Bauland Wohnen, Bauklasse 2, geschlossene Bauweise), damit sind voraussichtlich 2-3 Regelgeschoße, ein Erd- und ein Dachgeschoß möglich. Durch die geschlossene Bauweise besteht keine Einschränkung hinsichtlich verbauter Fläche. **Anschlüsse:** Wasser, Strom, Kanal, Gas **Übergabe:** ca. 3-6 Monate nach Kaufvertrag **Die Kosten:** Grunderwerbsteuer: 3,5% vom Kaufpreis Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis Provision: 3% vom Kaufpreis, zzgl. 20% USt. Vertragserrichtung: je nach Vereinbarung mit dem Vertragserrichter **Richtpreis:** € 2.000.000,00 bei ca. 1.100 m² erzielbarer WNF € 2.730.000,00 bei ca. 1.500 m² erzielbarer WNF 1.850,00 €/m² WFL bei mehr als 1.500 m² erzielbarer WNF **WICHTIG - Nachweispflicht:** Damit wir der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern nachkommen können, ersuchen wir Sie bei Anfragen um vollständige Übermittlung Ihrer aktuellen Daten (Name/Firma, Adresse, Telefonnummer, E-Mailadresse). Weitere Informationen zur Immobilie können wir Ihnen erst bei Vorhandensein dieser Daten zukommen lassen. Hinweis: - Alle Angaben stammen von Dritten und sind daher ohne Gewähr! - Zlabinger Immobilien ist bei diesem Angebot als Doppelmakler tätig. - Zlabinger Immobilien hat kein familiäres od. wirtschaftl. Naheverhältnis zum Auftraggeber. - Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) laut unserer

