

## Baugrundstück in Toplage von Kagran



**Objektnummer: 960/70143**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Cornelia Baumgartner**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26343  
H + 43 664 88707284

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









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Baugrundstück in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend in Kagran, im 22. Bezirk von Wien. Mit einer großzügigen Fläche von 594 m<sup>2</sup> bietet das Grundstück vielseitige Möglichkeiten für den Bau eines Ein- oder Mehrfamilienhauses sowie für exklusive Bauprojekte.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, die durch ihre grüne Umgebung und gute Infrastruktur überzeugt. Gleichzeitig profitieren Sie von der erstklassigen Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz sowie von der Nähe zu zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

### **Lage und Infrastruktur:**

Das Grundstück befindet sich in Kagran, einem der begehrtesten Wohnviertel des 22. Bezirks. Die Nähe zur Donauinsel, dem Donauzentrum sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv.

### **Verkehrsanbindung:**

Das Grundstück bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:

- Die U1-Station Rennbahnweg ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum (Stephansplatz in ca. 15 Minuten).
- Die Buslinien 27A und 29A sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Linie 27A verbindet Kagran mit dem Gewerbepark Stadlau, während die Linie 29A eine bequeme Verbindung Richtung Floridsdorf bietet.
- Straßenbahnlinien 25 und 26 ergänzen das Mobilitätsangebot und sind ebenfalls rasch erreichbar.
- Für den Individualverkehr sorgt die nahe A23 (Südosttangente) für schnelle Verbindungen innerhalb und außerhalb der Stadt.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

Das nahegelegene Donauzentrum, Wiens größtes Einkaufszentrum, bietet eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Freizeitangeboten.

### **Schulen und Bildungseinrichtungen:**

Mehrere Kindergärten, Volks- und weiterführende Schulen sowie die Vienna International School befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Freizeit und Erholung:**

Die Alte Donau, der Donaupark und die Lobau bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Entspannung und Familienaktivitäten.

### **Besonderheiten des Grundstücks:**

- Grundstücksgröße: 594 m<sup>2</sup>

- Widmung: Bauland Wohngebiet – Details auf Anfrage
- Bebaubarkeit: laut Wiener Bauordnung, genaue Informationen zur möglichen Bebauung gerne auf Anfrage
- Anschlüsse: alle notwendigen Anschlüsse (Wasser, Strom, Gas, Kanal) sind in der Straße vorhanden

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3098567?accessKey=6720>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Kontaktieren Sie uns für nähere Informationen. Auf Ihre Anfrage schicken wir Ihnen gerne ein Exposé mit näheren Informationen und der Liegenschaftsadresse per Mail zu.

**Sie brauchen eine Finanzierung? Nutzen Sie das unverbindliche Beratungsangebot der Erste Bank und Sparkassen! Wir stellen gerne den Kontakt zu unseren Wohnbauspezialist:innen her.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap