

Grundstück für kleines Bauträgerobjekt in Purkersdorf mit circa. 1012qm  
realisierbarer WNF



### Eckdaten

Adresse: Tullnerbachstraße 42a in 3011 Purkersdorf  
EZ: 2157 | KG: 01906 Purkersdorf | Gstrn. 442/155  
Fläche: 1191m<sup>2</sup> lt. Grundbuch  
Widmung: 33, o, k, I & II

### Potenzial

11x Wohnungen mit insgesamt circa 1012,69m<sup>2</sup> WNF zzgl. Freiflächen in Form von  
Terrassen und 11 KFZ-Stellplätze

### Kosten

Kaufpreis: € 490.000.--  
Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

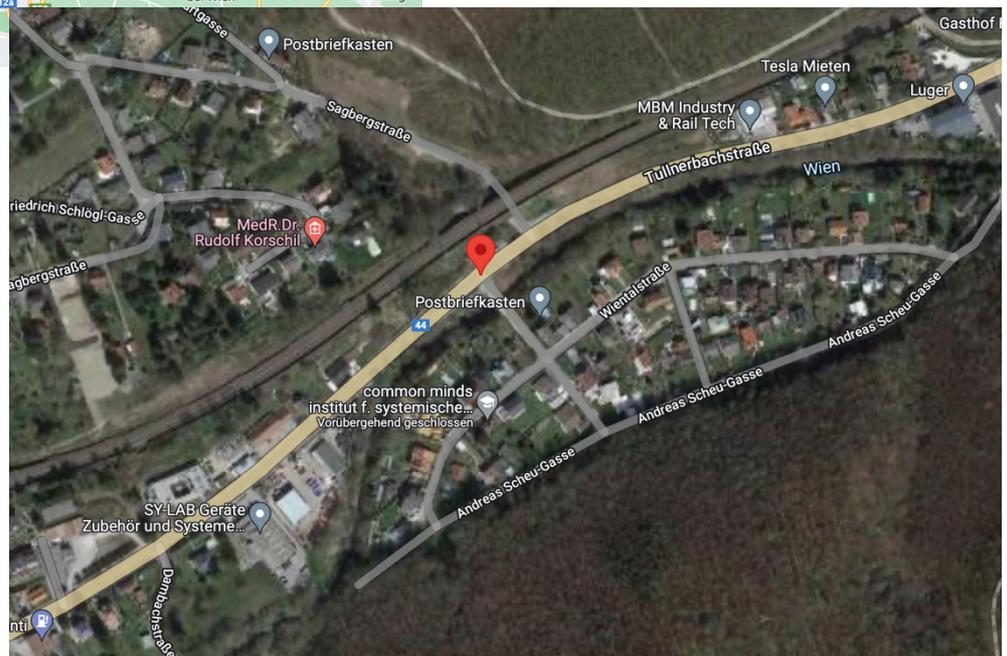
## Beschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Grundstück in Purkersdorf an der Adresse Tullnerbachstraße 42a. Die uns vorliegende Studie sieht einen Baukörper mit 11x Wohnungen und insgesamt 1012,69m<sup>2</sup> vor, aufgeteilt auf 4. Ebenen. Die Wohnungen weisen eine WNF zwischen circa. 81m<sup>2</sup>-123m<sup>2</sup> auf und sind mit Freiflächen in Form von Terrassen geplant. Weiters sind 11x KFZ-Stellplätze geplant. Eine genauere Aufschlüsselung entnehmen Sie bitte der Flächenaufstellung und den beiliegenden Plänen.

PLANVERSION lt. 11 2022	TOP	Stock	WFL inkl. Terrasse
			100,00 %
TOP	1	EG	117,32
TOP	2	EG	123,83
TOP	3	1. OG	84,80
TOP	4	1. OG	87,00
TOP	5	1. OG	83,62
TOP	6	1. OG	81,48
TOP	7	2. OG	84,80
TOP	8	2. OG	87,00
TOP	9	2. OG	83,62
TOP	10	2. OG	81,48
TOP	11	DG	97,74
<b>KFZ-Stellplätze</b>	12		
<b>Gesamt Fläche</b>			<b>1.012,69</b>
<b>Kaufpreis</b>			<b>490.000,00</b>

## Lage

Das angebotene Grundstück liegt zwischen Purkersdorf und Untertullnerbach circa 5 Minuten vom Ortszentrum Tullnerbach entfernt. Purkersdorf – die Wohlfühlgemeinde in der Wienerwald-Region – liegt nur wenige Kilometer von der Wiener Stadtgrenze entfernt und zeichnet sich insbesondere durch ihre Kulturevents und die florierende Gastroszene aus. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte sind im Ort vielfach vorhanden. Mit dem Auto erreicht man die Wiener Stadtgrenze in unter 10 Minuten. Von der, nur zwei Minuten entfernt liegenden, Bushaltestelle erreicht man in rund 40 Minuten den Westbahnhof oder den Bahnhof Hütteldorf (Linie 451/452 und S50).



Grundbuch

REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01906 Purkersdorf EINLAGEZAHL 2157  
BEZIRKSGERICHT Purkersdorf

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1626/2022  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
442/155 Gärten(10) 1191 Tullnerbachstraße 42a  
Legende:  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
7 ANTEIL: 1/2  
Marica Trajkovic  
GEB: 1983-09-18 ADR: Johann Siegmayer-Gasse 2, Laxenburg 2361  
a 20/2022 IM RANG 1773/2021 Kaufvertrag 2021-09-17 Eigentumsrecht  
8 ANTEIL: 1/2  
Zeljko Trajkovic  
GEB: 1984-03-05 ADR: Johann Siegmayer-Gasse 2, Laxenburg 2361  
a 20/2022 IM RANG 1773/2021 Kaufvertrag 2021-09-17 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 21/2022 Pfandbestellungsvertrag 2021-12-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--  
für Benda GmbH (FN 266797z)  
b 21/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 257 KG 01505 Kahlenbergerdorf C-LNR 12  
EZ 2157 KG 01906 Purkersdorf C-LNR 1  
2 a 1302/2022 Pfandbestellungsvertrag 2022-05-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 380.000,--  
für Benda GmbH (FN 266797z)  
b 1302/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 2157 KG 01906 Purkersdorf C-LNR 2  
EZ 257 KG 01505 Kahlenbergerdorf C-LNR 14  
EZ 2617 KG 01902 Gablitz C-LNR 4  
3 a 1561/2022 (Entscheidendes Gericht BG Klosterneuburg -  
2613/2022) Pfandbestellungsvertrag 2022-08-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--  
für Raduna Beteiligungsverwaltung GmbH (FN 117550v)  
b 1561/2022 (Entscheidendes Gericht BG Klosterneuburg -  
2613/2022) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 287 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 7  
EZ 2282 KG 01906 Purkersdorf C-LNR 9  
EZ 257 KG 01505 Kahlenbergerdorf C-LNR 15  
EZ 2157 KG 01906 Purkersdorf C-LNR 3  
EZ 633 KG 16117 Laxenburg C-LNR 11  
EZ 2617 KG 01902 Gablitz C-LNR 5  
4 auf Anteil B-LNR 7  
a 1626/2022 Zahlungsauftrag 2021-06-23

## Wir vermitteln Bauträgerprojekte und Investitionsmöglichkeiten.

### Wir haben Augen und Ohren offen.

Wir suchen geduldig nach verkaufsreifen Immobilien in Planquadraten, hören uns am Markt um, treffen die richtigen Leute, erfahren so von interessanten Objekten, bevor sie allgemein publik werden.

### Wir haben die Verbindungen.

Zu uns kommen Eigentümer, Immobilienfonds, Stiftungen, aber auch andere Makler oft mit schwierigen Objekten, weil sie wissen, wir haben Ideen, Verbindungen und arbeiten diskret im Hintergrund. Und sind blitzschnell, wenn es notwendig ist.

### Wir sind realistisch.

Der potenzielle Käufer hofft auf ein besonderes Objekt, das keiner kennt, am besten ein Notverkauf aus Privatbesitz. Der Verkäufer träumt vom reichen Scheich, der den doppelten Preis zahlt. Wir arbeiten geduldig, aber bestimmt daran, beide Seiten vom realen Markt zu überzeugen.

### Wir denken langfristig.

Immobilienanlagen sind Investitionen, die man üblicherweise lange hält. Und so lange wird sich auch unser Partner erinnern, dass er sich auf unser Wort verlassen kann und mit unserer Kooperation Erfolg hatte.

### Erfahrung zählt.

Langjähriger Veranstalter von Fachevents wie den „Immodienstag®“.

### Wir freuen uns für Sie tätig werden zu dürfen.

Ihr „[allesgefunden.at](https://allesgefunden.at)“ Team



Anton Schindler  
0699/13333188



Walter Jannach  
0699/17277276



Thomas Berger  
0676/9635585



Raphael Tokos  
0676/7582077



Janos Fabian  
0677/63776836



Wolfgang Wieshofer  
0664/9776047



Ina Bodossova  
0664/2775742



Sun Li  
0660/3127618



Adam Lamberd  
0660/5487734



Hülya Basaran  
0660/4851537

Anlage- und Bauträgerobjekte

Vermietung und Verkauf von Wohnungen und Gewerbeflächen



Alle angegebenen Informationen beruhen auf Unterlagen und Aussagen der Eigentümer und ihrer Vertreter und sind ohne Gewähr. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Investment Exposé gemachten Aussagen, sowie für jegliche gesonderte, schriftlich oder mündliche erteilte Information an Kaufinteressenten und von diesen involvierte Dritte wird jegliche Haftung, sowohl von uns als auch seitens des Verkäufers unwiderruflich ausgeschlossen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes BGBl. 262/1996 und der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler BGBl. 297/1996.

Wir ersuchen im Interesse des Abgebers um Diskretion und halten fest, dass Ihnen diese Objekte erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurden. Besichtigungen und Verhandlungen sind ausschließlich über uns zu führen. Eine Weitergabe dieser Investmentgelegenheit an Dritte ist nicht gestattet.

Wir weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Im Falle eines Kaufvertragsabschlusses betreffend von uns bekanntgemachten Objekten, ist eine Provision von 3 % des Transaktionswerts zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer zu berücksichtigen.

Wir verarbeiten personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter [www.allesgefunden.at/datenschutz](http://www.allesgefunden.at/datenschutz) zu finden. Wir werden Ihnen aufgrund Ihres Suchprofils gleichartige Angebote (zB. per E-Mail) übermitteln. Sofern Sie das nicht wünschen, bitten wir Sie uns dies unter [office@allesgefunden.at](mailto:office@allesgefunden.at) mitzuteilen.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.allesgefunden.at](http://www.allesgefunden.at) abrufbar sind.