

# Baubewilligtes Wohnbauprojekt in Premium-Lage Hietzings!



## BAUBEWILLIGTES BAUTRÄGERPROJEKT

— IN BESTLAGE DES 13. BEZIRKS — HIETZING



REALGOODLIVING  
REAL ESTATE SERVICES

### 2 DOPPELHÄUSER & 3 REIHENHÄUSER BEREITS BAUBEWILLIGT

922 m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK | ca. 725,66 m<sup>2</sup> ERZIELBARE WOHNFLÄCHE | ABSOLUTE GRÜNRUHELAGE NAHE HIETZINGER BAD & SCHÖNBRUNN | RECHTSKRÄFTIGE BAUBEWILLIGUNG SOFORTIGER PROJEKTSTART MÖGLICH



EXKLUSIVE GRÜNRUHELAGE  
NAHE HIETZINGER BAD & SCHÖNBRUNN

5 WOHNHEITEN  
2 Doppelhäuser  
3 Reihenhäuser

CA. 93 – 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einheit

EIGENGÄRTEN  
Terrassen und Balkone

TIEFGARAGE  
Stellplätze für jede Einheit

VERKAUF INKL. EINREICH- & AUSFÜHRUNGS-PLANUNG

HERVORRAGENDE LAGE & INFRASTRUKTUR

- ✓ Absolute Grünruhelage im 13. Bezirk
- ✓ Nähe Hietzinger Bad & Schlosspark Schönbrunn
- ✓ Straßenbahnlinien 10, 49, 52, 60, 62 & Buslinie 58A in Gehweite
- ✓ Beste Nahversorgung, Schulen und Kindergärten in der Umgebung

KAUFPREIS  
**€ 1.890.000,-**  
zzgl. 3 % Vermittlungsprovision  
zzgl. 20 % USt.

ECKDATEN

- Grundstücksfläche: ca. 922 m<sup>2</sup>
- Erzielbare Wohnfläche: ca. 725,66 m<sup>2</sup>
- Bauland: ca. 494,03 m<sup>2</sup>
- Grünfläche: ca. 427,97 m<sup>2</sup>
- Rechtskräftig baubewilligt
- Grundstück bereits geteilt

13. Bezirk  
Hietzing

IHR ANSPRECHPARTNER  
**Bruno Franz**  
+43 664 355 37 90  
+43 660 245 44 57  
b.franz@realgoodliving.at

+++ WEITERE BAUBEWILLIGTE PROJEKTE IN WIEN UND UMGEBUNG VERFÜGBAR! +++

Objektnummer: 4356/237

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	1.890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Andrea Fritsch**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7 / 5  
1010 Wien

T +43 1 890 01 52  
H +43 664 245 15 25  
F +43 1 890 01 52 58

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



# BAUBEWILLIGTES BAUTRÄGERPROJEKT

— IN BESTLAGE DES 13. BEZIRKS – HIETZING —



REALGOODLIVING  
REAL ESTATE SERVICES

## 2 DOPPELHÄUSER & 3 REIHENHÄUSER BEREITS BAUBEWILLIGT

- 922 m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK
- ca. 725,66 m<sup>2</sup> ERZIELBARE WOHNFLÄCHE
- ABSOLUTE GRÜNRUHELAGE  
NAHE HIETZINGER BAD & SCHÖNBRUNN
- RECHTSKRÄFTIGE BAUBEWILLIGUNG  
SOFORTIGER PROJEKTSTART MÖGLICH



EXKLUSIVE  
GRÜNRUHELAGE  
NAHE HIETZINGER BAD  
& SCHÖNBRUNN

5 WOHNHEINHEITEN  
2 Doppelhäuser  
3 Reihenhäuser

CA. 93 – 125 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche  
je Einheit

EIGENGÄRTEN  
Terrassen  
und Balkone

TIEFGARAGE  
Stellplätze für  
jede Einheit

VERKAUF INKL.  
EINREICH- &  
AUSFÜHRUNGS-  
PLANUNG

### HERVORRAGENDE LAGE & INFRASTRUKTUR

- ✓ Absolute Grünruhelage im 13. Bezirk
- ✓ Nähe Hietzinger Bad & Schlosspark Schönbrunn
- ✓ Straßenbahnlinien 10, 49, 52, 60, 62 & Buslinie 58A in Gehweite
- ✓ Beste Nahversorgung, Schulen und Kindergärten in der Umgebung

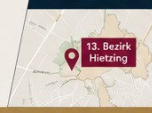
### KAUFPREIS

€ 1.890.000,-

zzgl. 3 % Vermittlungsprovision  
zzgl. 20 % USt.

### ECKDATEN

- Grundstücksfläche: ca. 922 m<sup>2</sup>
- Bauland: ca. 494,03 m<sup>2</sup>
- Grünfläche: ca. 427,97 m<sup>2</sup>
- Erzielbare Wohnfläche: ca. 725,66 m<sup>2</sup>
- Rechtskräftig baubewilligt
- Grundstück bereits geteilt



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Bruno Franz**  
+43 664 355 37 90  
+43 660 245 44 57  
b.franz@realgoodliving.at

+++ WEITERE BAUBEWILLIGTE PROJEKTE IN WIEN UND UMGEBUNG VERFÜGBAR! +++

## Objektbeschreibung

### Exklusives Bauträgerprojekt mit sofortigem Entwicklungspotenzial

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 13. Wiener Gemeindebezirks gelangt ein vollständig genehmigtes Wohnbauprojekt mit rechtskräftiger Baubewilligung zum Verkauf.

Auf einem rund 922 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde ein hochwertiges Wohnkonzept für insgesamt fünf Einheiten entwickelt. Die Planung umfasst zwei moderne Doppelhäuser sowie drei attraktive Reihenhäuser mit großzügigen Freiflächen und Tiefgarage.

Der Verkauf erfolgt inklusive sämtlicher projektbezogener Unterlagen, wodurch eine unmittelbare Übernahme und ein zeitnahe Baustart möglich sind.

### Projektkennzahlen

- Grundstücksfläche: ca. 922 m<sup>2</sup>
- Bauland: ca. 494 m<sup>2</sup>
- Grünland: ca. 428 m<sup>2</sup>
- Rechtskräftige Baubewilligung vorhanden
- 2 Doppelhäuser
- 3 Reihenhäuser
- 5 Wohneinheiten
- Wohnflächen von ca. 93 m<sup>2</sup> bis ca. 125 m<sup>2</sup>
- Gesamt erzielbare Wohnfläche: ca. 725,66 m<sup>2</sup>

- Tiefgarage mit Stellplätzen
- Private Gärten, Terrassen und Balkone
- Sofortiger Projektstart möglich

## **Verkauf inklusive**

- Rechtskräftige Baubewilligung
- Einreichplanung
- Ausführungsplanung
- Statik und Tragwerksplanung
- Technische Projektunterlagen
- Sämtliche für die Umsetzung erforderlichen Planungsunterlagen

## **Die Lage**

Das Projekt befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens. Der 13. Bezirk steht seit jeher für hohe Lebensqualität, großzügige Grünflächen und ein exklusives Wohnumfeld.

Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Besonders hervorzuheben sind die nahegelegenen Erholungsgebiete, darunter der

Schönbrunner Schlosspark sowie zahlreiche Grün- und Freizeitflächen, die den hohen Wohnwert dieser Lage zusätzlich unterstreichen.

## **Investment-Highlights**

- ? Rechtskräftig baubewilligtes Projekt
- ? Sofortige Projektübernahme möglich
- ? Keine zeitaufwendigen Genehmigungsverfahren mehr erforderlich
- ? Gefragte Wohnform mit hoher Zielgruppenattraktivität
- ? Exklusive Wohnlage im begehrten 13. Bezirk
- ? Attraktive Wohnungsgrößen für Familien und Eigennutzer
- ? Ausgezeichnete Vermarktungsperspektiven

## **Kaufpreis**

EUR 1.890.000,-

zzgl. 3 % Vermittlungsprovision zuzüglich 20 % USt.

## **Weitere baubewilligte Bauträgerprojekte in Wien und Umgebung auf Anfrage verfügbar.**

Detaillierte Unterlagen, Pläne und Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden nach Bekanntgabe der vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer gerne zur Verfügung gestellt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap