Baugrundstück in 1230 Wien mit Bebauungsstudie - Nähe U6-Station und Badner Bahn



Vorzeigebild

Objektnummer: 1834/39

Eine Immobilie von WOGE Realitäten Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Nutzfläche:	427,00 m²
Kaufpreis:	430.000,00 €
Kaufpreis / m²:	886,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

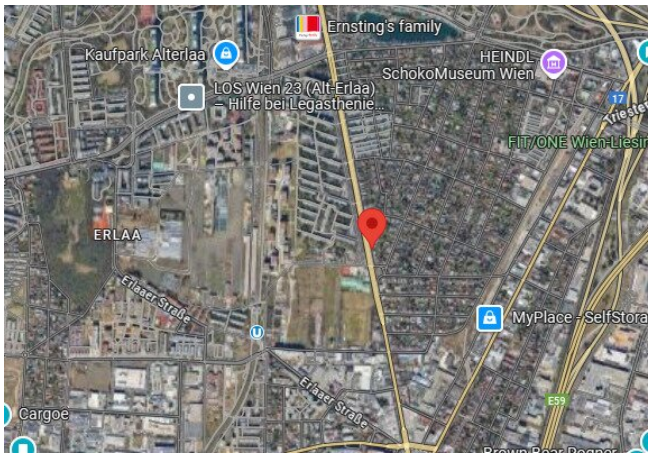
Ihr Ansprechpartner

Michael Müllner

WOGE Realitäten Ges.m.b.H.
Köstlergasse 7/2
1060 Wien

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




Ernsting's family
Kaufpark Alterlaa
HEINDL SchokoMuseum Wien
LOS Wien 23 (Alt-Erlaa) – Hilfe bei Legasthenie...
FIT ONE Wien-Liesing
ERLAA
Erlaer Straße
MyPlace - SelfStorage
Cargoe
Erlaer Straße
E59


Kwietongasse
In der Wiesen
GB I 8.5mg
W I 7.5m ogk
W I 7.5m o 25%

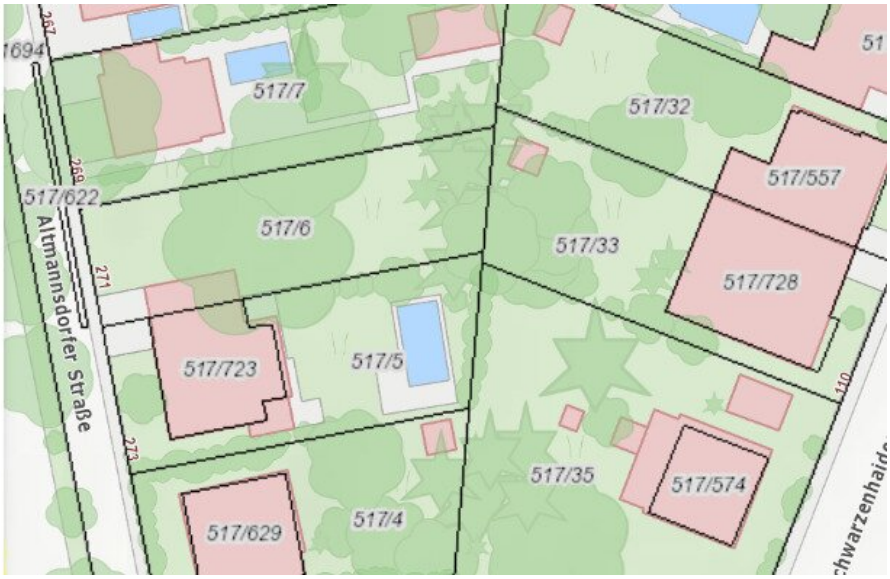
Details

Lokalisierung

Ortschaft

Attribut	Wert
Land	Wien
Bezirk	Wien (23., Liesing)
Gemeinde	Wien
Kat. Gemeinde	Inzersdorf

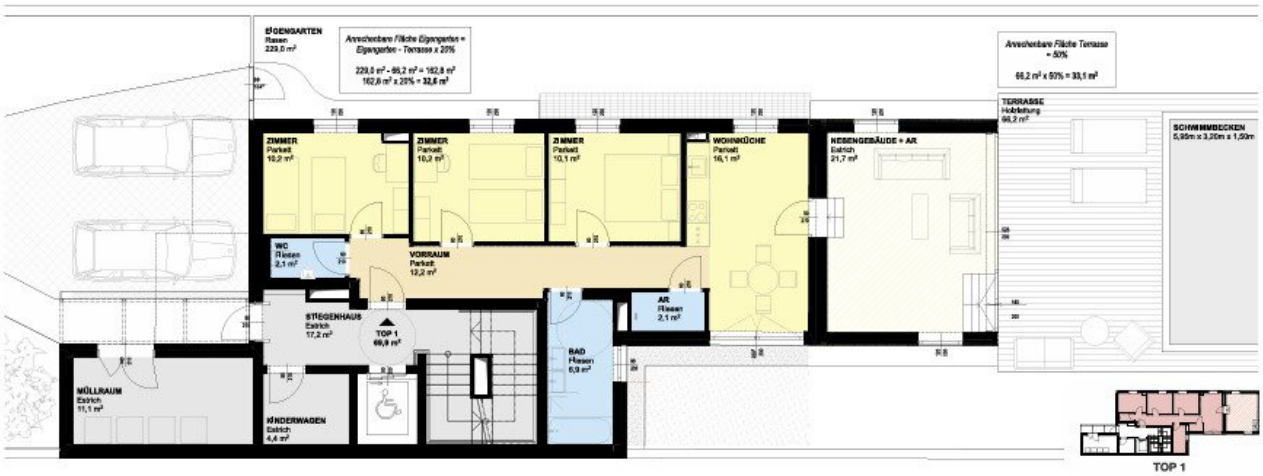
Grundstück








P
G
W III 13.5m g
Esp BB
Ebf
W I 7.5m ogk
15.00
BB5
20.00
12.00
3.00
Schwarzenhaldestraße
W I 7.5m O
25%
46-48
42-44
42.4
41.4
41.5



TOP 1 (EG) WOHNUNG		anrechenbare Fläche in %	anrechenbare Fläche in m²
WNF	69,9 m²		
SUMME	69,9 m²	100%	69,9 m²
Nebengebäude	21,7 m²	100%	21,7 m²
Eigengarten*	162,8 m²	20%*	32,6 m²
Terrasse	66,2 m²	50%	33,1 m²

*Eigengarten - Terrasse = 162,8 m²

1 2 5





TOP 2

TOP 2 (1. OG) BÜRO		anrechenbare Fläche in %	anrechenbare Fläche in m²
Büro NF	98,6 m²		
SUMME	98,6 m²	100%	98,6 m²
Balkon / Terrasse	18,7 m²	50%	9,4 m²





TOP 3

TOP 3 (2. OG - DG) WOHNUNG		anrechenbare Fläche in %	anrechenbare Fläche in m²
WNF 2. OG	89,7 m²	100%	
SUMME	89,7 m²		89,7 m²
DG	41,9 m²	100%	41,9 m²
Balkon / Terrasse	8,3 m²	50%	4,2 m²



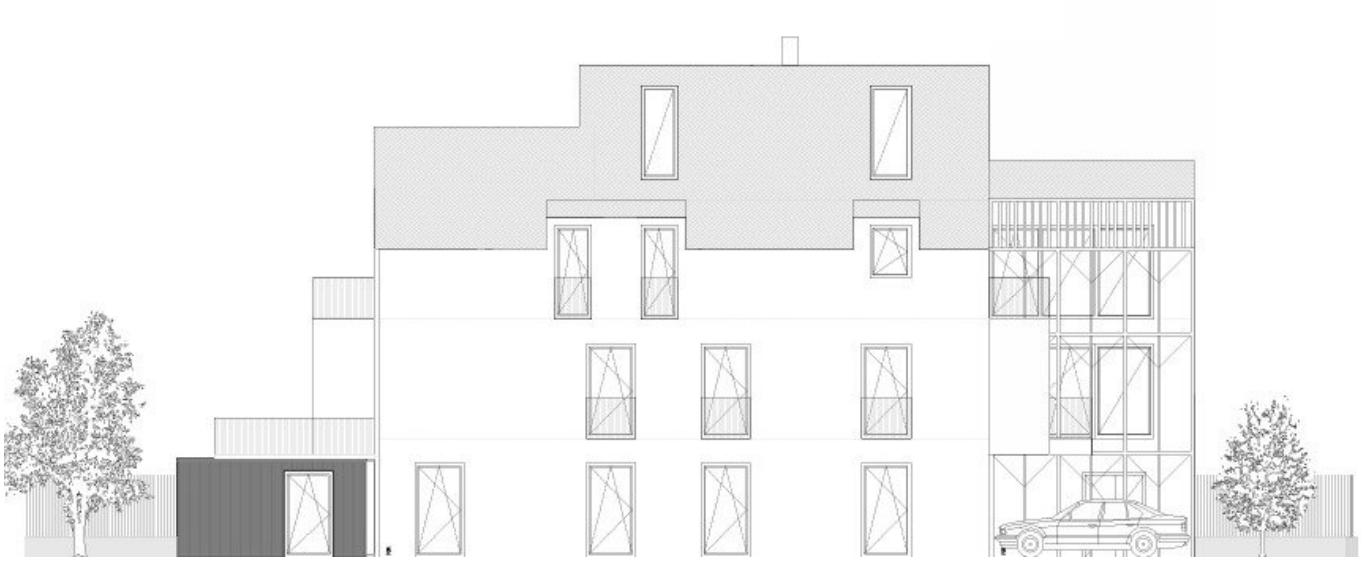


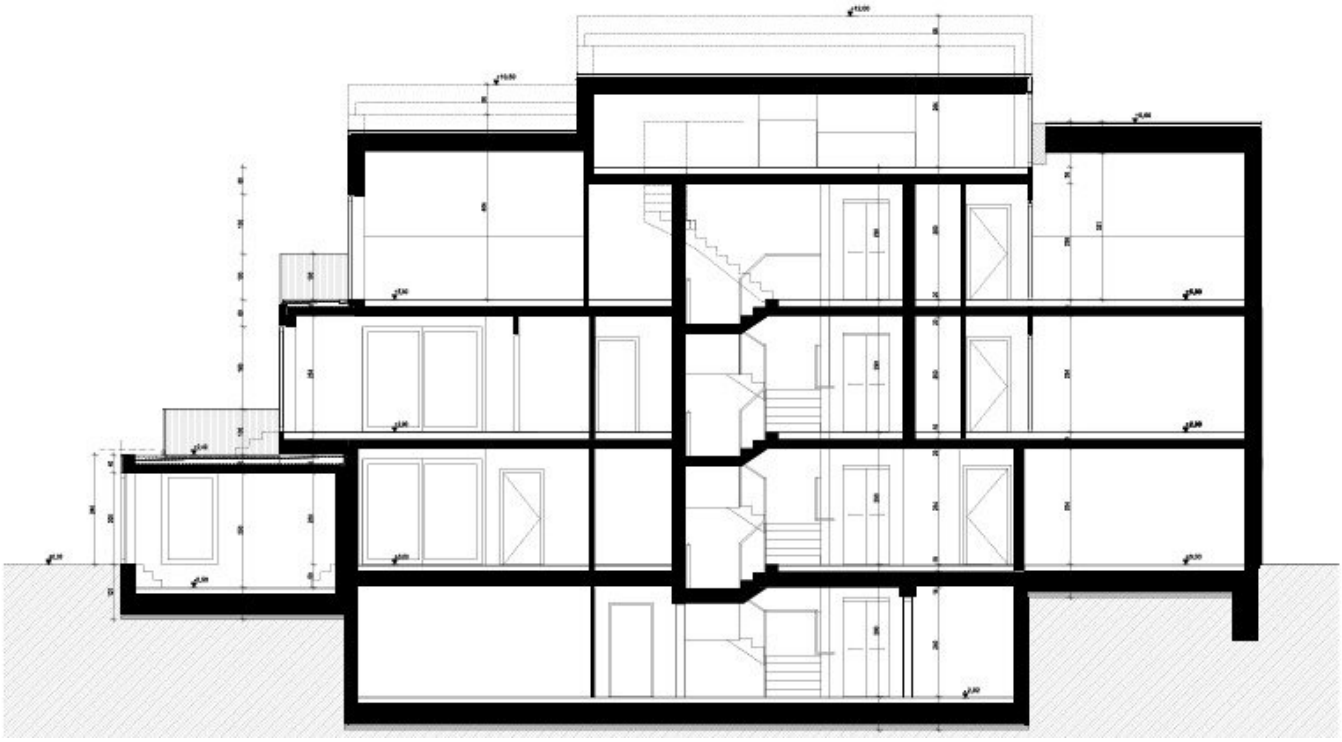
TOP 3

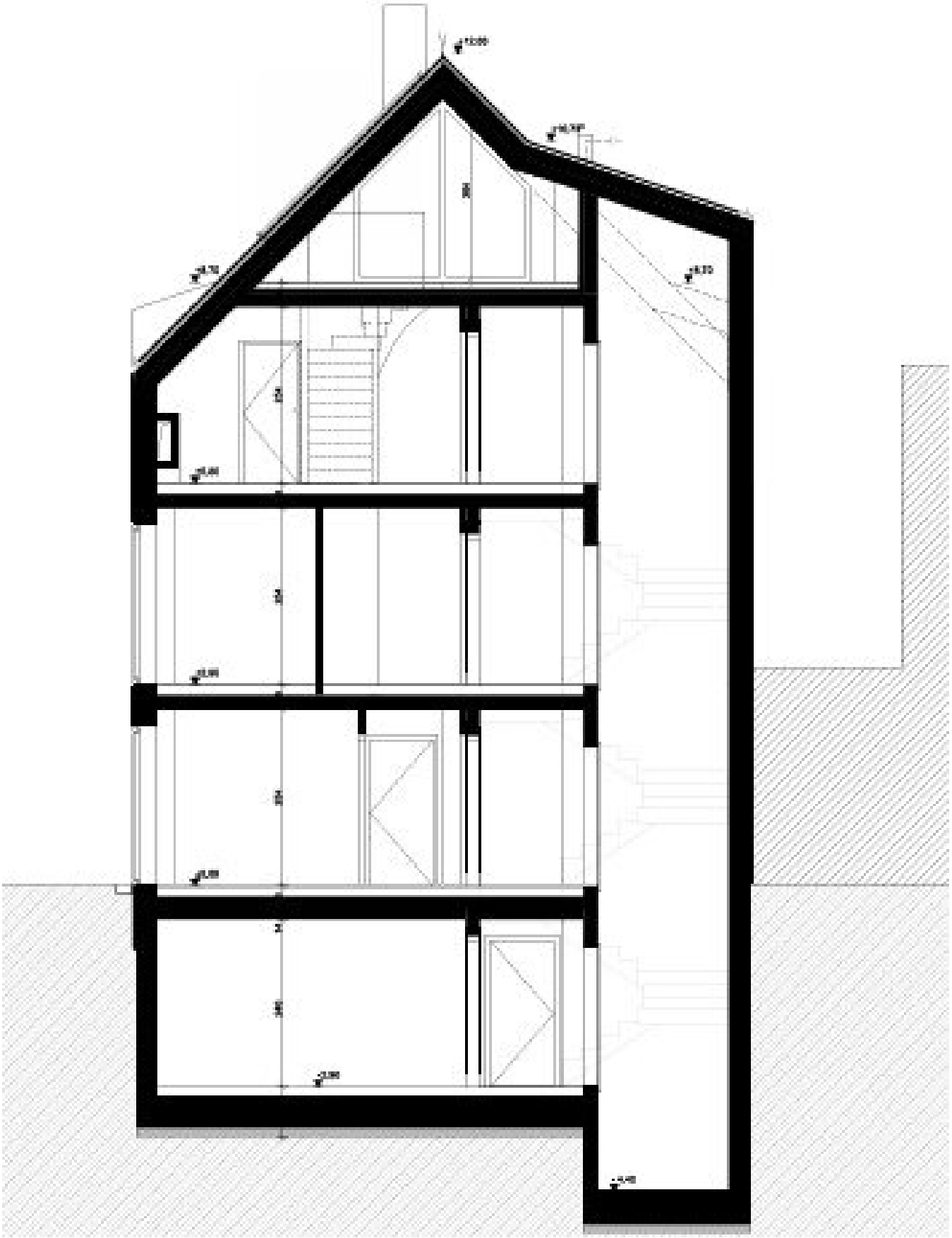
TOP 3 (2. OG - DG) WOHNUNG		anrechenbare Fläche in %	anrechenbare Fläche in m²
WNF 2. OG	89,7 m²		
SUMME	89,7 m²		89,7 m²
DG	41,9 m²	100%	41,9 m²
Balkon / Terrasse	8,3 m²	50%	4,2 m²



UG ELR		anrechenbare Fläche in %	anrechenbare Fläche in m²
ELR 01	9,0 m²	100%	9,0 m²
ELR 02	4,5 m²		4,5 m²
ELR 03	10,8 m²		10,8 m²
ELR 04	4,6 m²		4,6 m²







Objektbeschreibung

Das Wichtigste in Kürze

Zum Verkauf steht ein unbebautes Baugrundstück in begehrter Lage im 23. Wiener Gemeindebezirk, direkt an der Altmannsdorferstraße. Die Liegenschaft verfügt über eine unverbindliche Bebauungsstudie, in der ein Wohnobjekt mit drei Einheiten, zwei Stellplätzen sowie privaten Gartenanteilen visualisiert wurde. Das Grundstück bietet eine direkte Straßenanbindung, ist vollständig altlastenfrei und punktet mit einem Kiefernbestand, der beim Bau nicht entfernt werden muss – ideal als Sicht- und Sonnenschutz.

Bebauungsstudie

Im Kaufpreis ist bereits eine unverbindliche Bebauungsstudie enthalten, die eine attraktive Entwicklung des Grundstücks vorsieht. Geplant ist ein Wohnobjekt mit drei Obergeschossen sowie einem Untergeschoss. Die Studie nutzt die vorhandene Bebauungsdichte optimal aus und sieht die Errichtung von drei Wohneinheiten vor, deren Wohnflächen sich zwischen rund 69 m² und 98 m² bewegen – eine ideale Größenordnung für den 23. Bezirk. Alle Einheiten verfügen über großzügige Freiflächen in Form von Terrassen oder Eigengartenanteilen.

Ergänzend dazu wurden zwei Stellplätze für PKW in das Konzept integriert, sodass auch dem Bedarf an Privatparkplätzen Rechnung getragen wird. Die Zufahrt zum Grundstück sowie die davorliegende Straße sind breit genug, um auch den Einsatz von Baufahrzeugen problemlos zu ermöglichen.

Ein besonderes Detail betrifft die derzeit teilweise auf dem Grundstück befindliche Garage des Nachbargrundstücks. Für diesen Fall wurde bereits eine vertragliche Vereinbarung getroffen, die im Falle einer Neubebauung eine Abbruchverpflichtung seitens des Nachbarn vorsieht. Somit steht einer vollständigen Nutzung der Grundstücksfläche aus heutiger Sicht nichts im Wege.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap