

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



Vorzeigebild

Objektnummer: 1834/39

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Nutzfläche:	427,00 m ²
Kaufpreis:	430.000,00 €
Kaufpreis / m²:	886,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michael Müllner

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

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

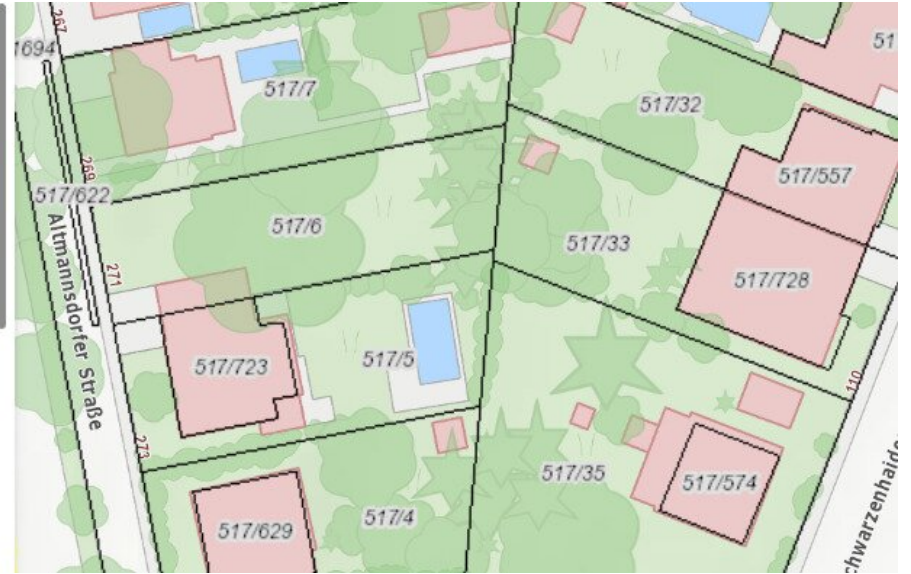
Details

Lokalisierung

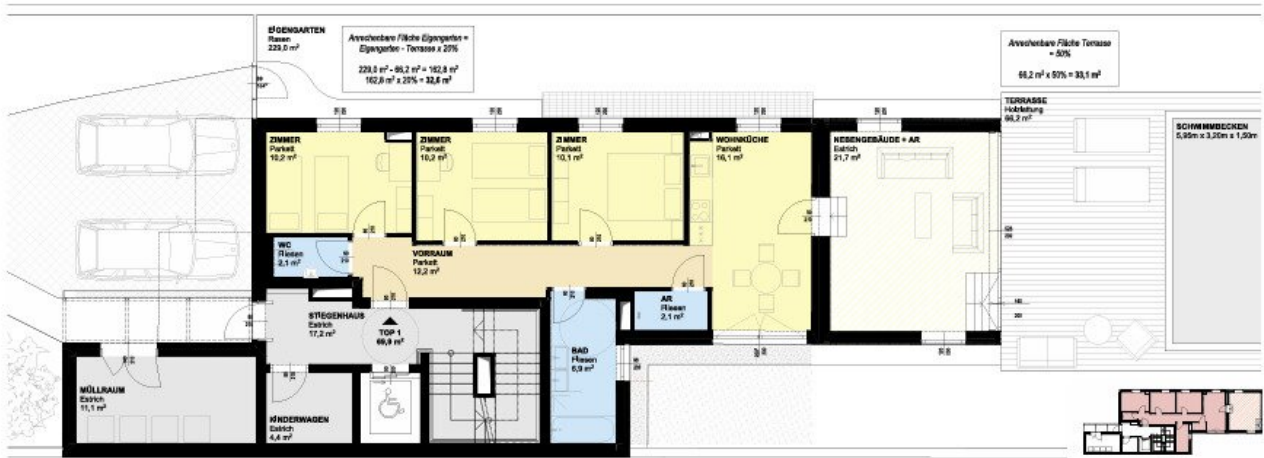
Ortschaft

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

Grundstück







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

*Eigengarten - Terrasse = 162,6 m²





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



TOP 3

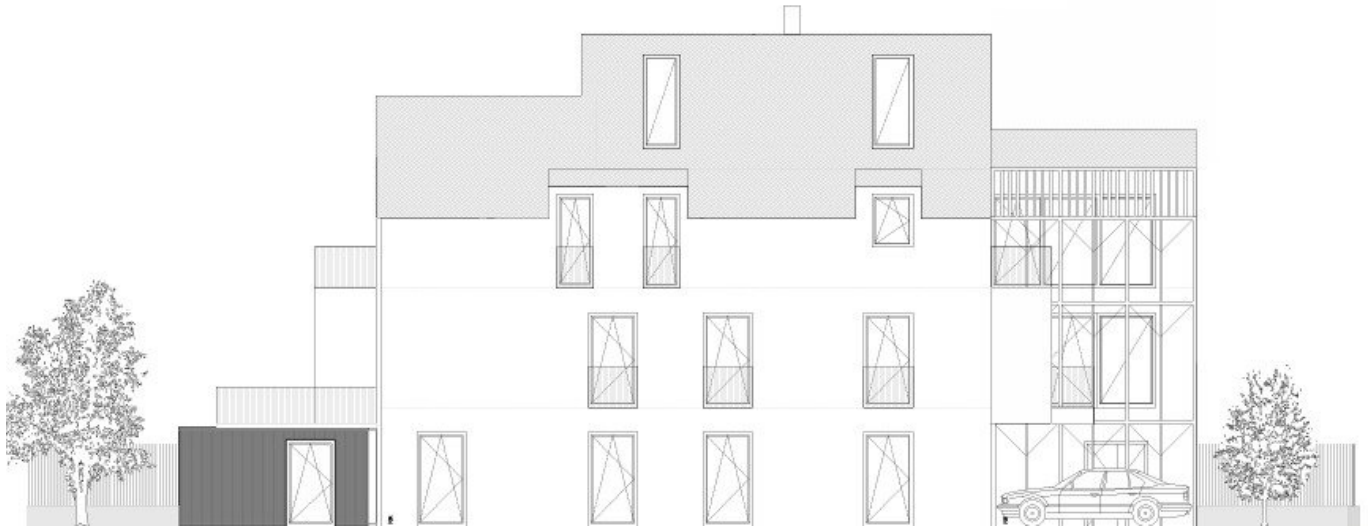
TOP 3 (2. OG - DG)		anrechenbare Fläche in %	anrechenbare Fläche in m ²
WOHNUNG			
WNF 2. OG	89,7 m ²	100%	
SUMME	89,7 m ²		89,7 m ²
DG	41,9 m ²	100%	41,9 m ²
Balkon / Terrasse	8,3 m ²	50%	4,2 m ²

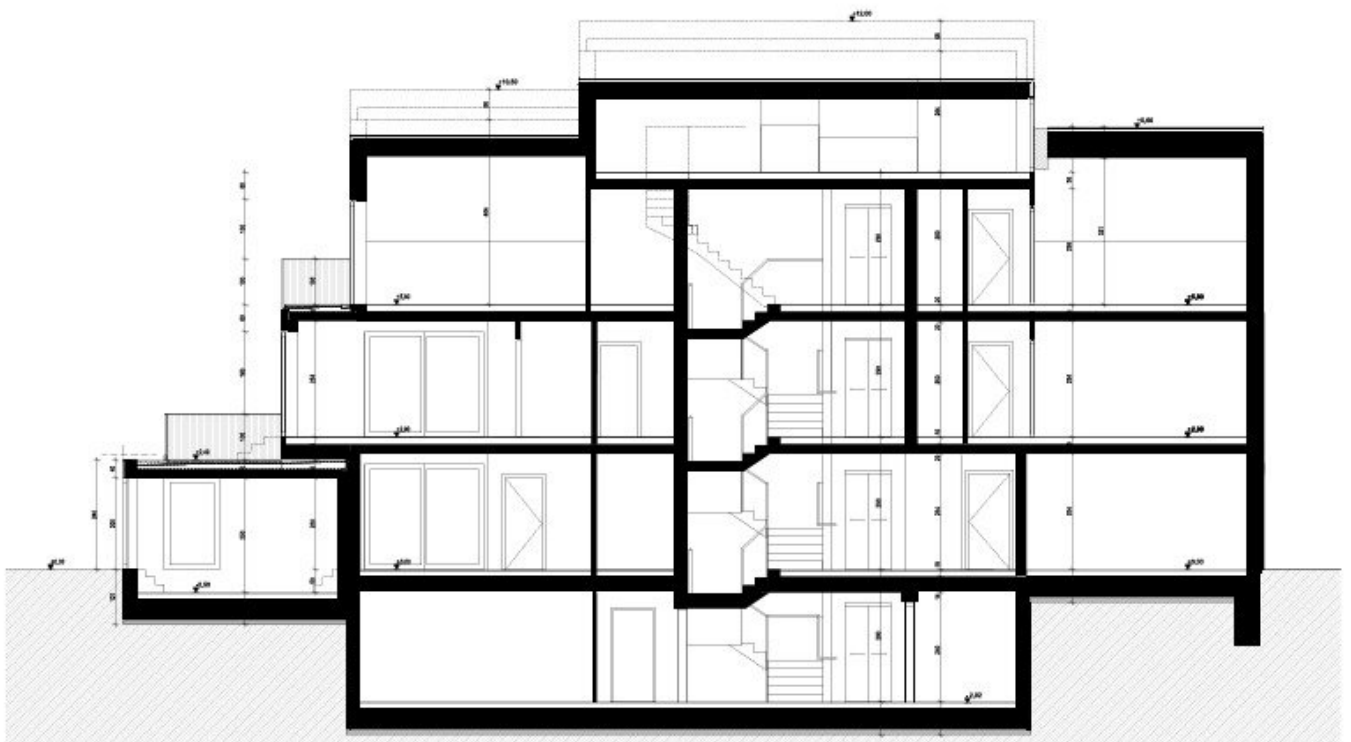


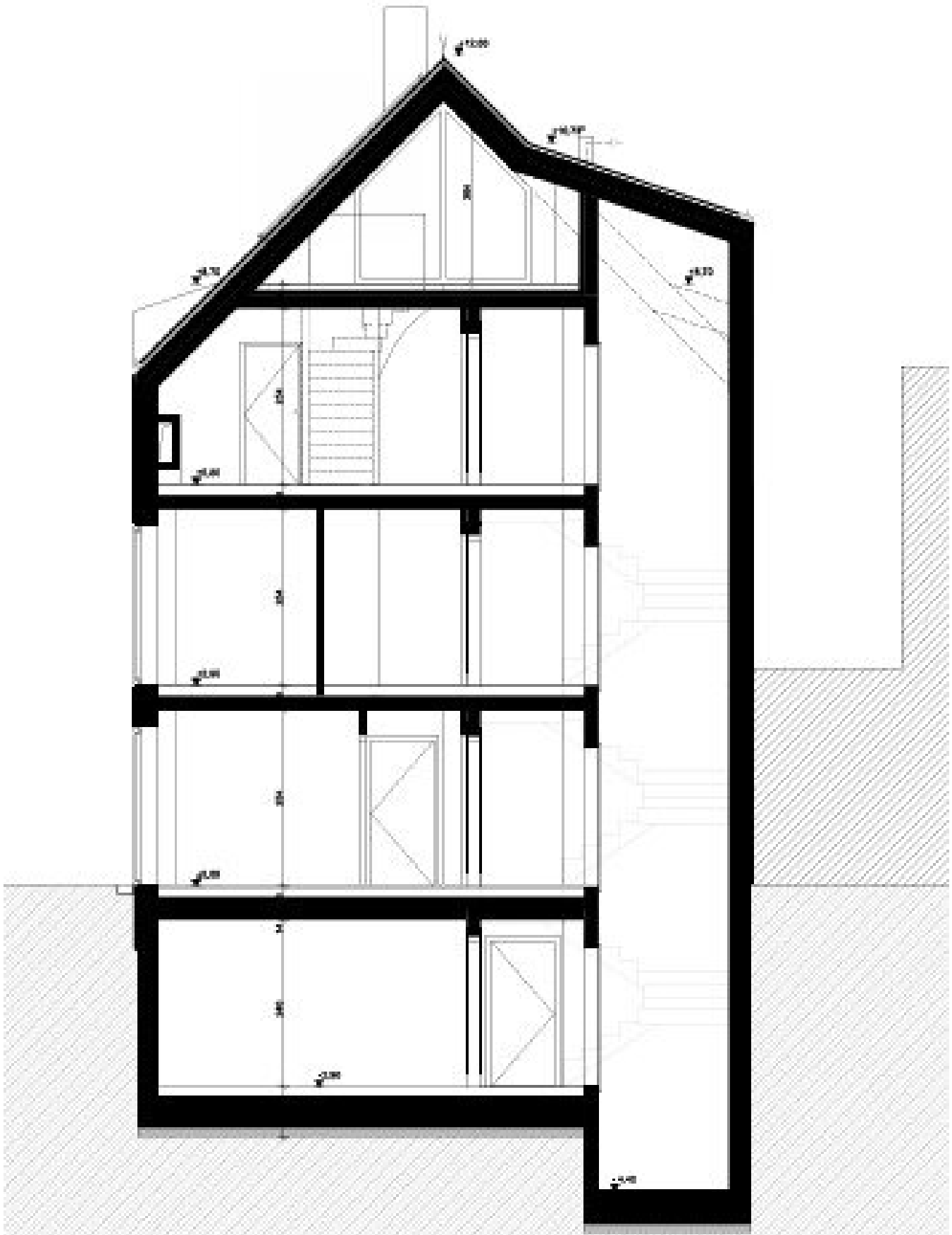
TOP 3 (2. OG - DG)		anrechenbare Fläche in %	anrechenbare Fläche in m ²
WOHNUNG			
WNF 2. OG	89,7 m ²		
SUMME	89,7 m ²		89,7 m ²
DG	41,9 m ²	100%	41,9 m ²
Balkon / Terrasse	8,3 m ²	50%	4,2 m ²



UG ELR		anrechenbare Fläche in %	anrechenbare Fläche in m ²
ELR 01	9,0 m ²	100%	9,0 m ²
ELR 02	4,5 m ²		4,5 m ²
ELR 03	10,8 m ²		10,8 m ²
ELR 04	4,6 m ²		4,6 m ²







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 <4.000m

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