

**Baubewilligtes Doppelhaus bei Wien – Sofort bauen  
möglich, Top-Gelegenheit für Bauträger & Eigennutzer**



**Objektnummer: 7702/824**

**Eine Immobilie von Amethyst Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Wohnfläche:</b>	267,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	267,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	6
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Monika Pavlova**

Amethyst Real Estate GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 664 4253717

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

METHYST  
AL ESTATE

# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung

In begehrter Lage von Stockerau, nur rund 20 Minuten von Wien entfernt, bietet diese Liegenschaft eine **seltene Gelegenheit für Bauträger, Projektentwickler und private Käufer**: ein **sofort bebaubares Grundstück mit rechtskräftiger Baubewilligung für ein modernes Doppelhaus**.

Die Planung umfasst **zwei gespiegelte Wohneinheiten**, jeweils auf drei Ebenen, mit großzügigen Grundrissen und **vier privaten Freiflächen pro Haus** – insgesamt rund **39 m<sup>2</sup> Außenflächen pro Einheit**. Ob zur Eigennutzung, Vermietung oder als Projekt – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Das Grundstück erfolgt aus einer Teilung, die **Ergänzungsabgabe in Höhe von EUR 16.016,77 wurde bereits entrichtet**. Damit sind alle Voraussetzungen für einen **sofortigen Baustart** gegeben.

## Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Diese Liegenschaft ist besonders flexibel nutzbar – perfekt geeignet für:

- **Bauträger & Entwickler**, die mit geringem Vorlauf ein kompaktes Wohnprojekt realisieren möchten
- **Großfamilien**, die ein Mehrgenerationenhaus planen
- **Zwei befreundete Familien**, die gemeinsam wohnen und bauen wollen
- **Eigennutzer & Anleger**, die eine Einheit selbst bewohnen und die zweite vermieten oder als Anlage halten

**Alternativ kann das Projekt durch einen Abänderungsplan flexibel umgestaltet werden.**

## Technische Eckdaten lt. bewilligtem Einreichplan

Grundstücksfläche

Bebaute Fläche je Haus

Bebauungsdichte

Bauklasse / Bauweise

Wohnnutzfläche EG

Wohnnutzfläche OG

Wohnnutzfläche DG

**Wohnnutzfläche gesamt**

**Bruttogeschossfläche gesamt**

**Freiflächen pro Einheit**

**Freiflächen gesamt**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap