

Baugenehmigtes Mehrfamilienhaus-Projekt – attraktive Lage zwischen Baden & Golfclub Fontana



Rendering Gartenansicht

Objektnummer: 7702/827

Eine Immobilie von Amethyst Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Traiskirchen
Baujahr:	2026
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	1.050,00 m ²
Balkone:	12
Terrassen:	4
Stellplätze:	34
Garten:	151,00 m ²
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

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



Objektbeschreibung

Beschreibung & Investment-Highlights

Attraktives Neubauprojekt mit idealem Startvorteil für Bauträger und Entwickler:

Dieses bereits baugenehmigte Mehrfamilienhausprojekt bietet **hohe Planungssicherheit**, ein **zeitgemäßes, nutzerorientiertes Wohnkonzept** sowie eine **sehr gut angeschlossene Lage im Süden Wiens** – ideal für eine schnelle und unkomplizierte Realisierung. Die vollständigen Einreichunterlagen liegen vor.

ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus - Wohnbauprojekt (baugenehmigt) mit Grundstück

Projektstatus: Baubewilligung liegt vor

Grundstücksfläche: ca. 990 m² (eben & erschlossen)

Geplante Wohnnutzfläche: ca. 1.050 m²

Gewichtete Wohnnutzfläche: ca. 1.150 m²

Wohneinheiten: 17 Wohnungen

Stellplätze: 34 Stellplätze (inkl. 4 Doppelparker)

Freiflächen:

- Balkone: 12, gesamt ca. 71 m²
- Terrassen: 4, gesamt ca. 32 m²
- Wohnungsgärten: 4, gesamt ca. 151 m²
- Spielplatzfläche: ca. 184 m²

Transaktionstyp: Asset Deal (Share Deal möglich)

? Baukonzept & Genehmigung:

- 17 Wohneinheiten auf 3 oberirdischen Geschoßen
- Tiefgarage mit 34 Stellplätzen (inkl. 4 Doppelparker)
- Barrierefreier Aufzug & 5 barrierefreie Wohnungen gemäß NÖ BO
- Massivbauweise mit Stahlbeton-KG und Ziegelmauerwerk
- Grundstück: **eben, rechteckig geschnitten und voll erschlossen**

? Wohnqualität & Ausstattung:

- 16 von 17 Wohnungen mit Balkon oder Garten
- Funktionale 1–3 Zimmer-Grundrisse
- Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung & Warmwasser
- Modernes Brandschutzsystem (inkl. RWA, Feuerwehr-Schlüsseldepot)
- Regenwasserentsorgung über Retentionsbecken (20 m³)
- Infrastruktur für PV-Anlage & E-Mobilität vorbereitet

? Entwicklungspotenzial & Exit-Strategien:

- Flexible Exit-Möglichkeiten: **Einzelverkauf, Globalverkauf oder Eigenbestand mit anschließender Vermietung**
- Starke Region mit kontinuierlicher Wohnraumnachfrage im Süden Wiens

Technische Projektdaten

Wohnnutzfläche EG 301,28 m²

Wohnnutzfläche 1. OG 374,17 m²

Wohnnutzfläche DG 374,17 m²

Bebaute Fläche 494,75 m²

Grundstücksfläche 989,57 m²

Bauweise Massivbau (Mauerwerk, KG Stahlbeton)

Dachform Walmdach

Energieversorgung Luft-Wasser-Wärmepumpe

Retentionsvolumen 20,00 m³

Geplante Stellplätze 34 (inkl. 4 Doppelparker)

Barrierefreie Einheiten 5 Wohnungen im EG

Gebäudeklasse GK3 (Fluchtniveau 5,76 m)

Haftungsausschluss

Alle Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer bzw. Projektträger zur Verfügung gestellt wurden. Für deren **Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität** übernehmen wir **keine Haftung**. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung vorbehalten.

Sie suchen mehr? – Wir haben mehr.

Wir betreuen zahlreiche spannende **Projektentwicklungen in Wien, ganz Österreich und Deutschland** – viele davon **exklusiv Off-Market**.

Teilen Sie uns Ihr **Suchprofil** mit, um Zugang zu exklusiven Investment-Chancen zu erhalten.

Sie möchten selbst verkaufen?

Ob Grundstück, Zinshaus, Hotel oder Wohnbauprojekt – wir vermarkten Ihre Liegenschaft diskret oder öffentlich und erreichen die **passenden Investoren & Entwickler** aus unserer intensiv gepflegten **Suchkundendatenbank** im DACH-Raum.

Interesse geweckt? Ihr Ansprechpartner:

Amethyst Real Estate GmbH

Dipl. Ing. Monika Pavlova

? +43 664 425 37 17

? info@amethyst-realestate.com

? www.amethyst-realestate.com

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 <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

Post <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <3.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap