

## **Premium-Baugrundstück mit Abbruchbewilligung im 19. Bezirk – Ideales Investitionsprojekt in Toplage**



**Objektnummer: 5037**

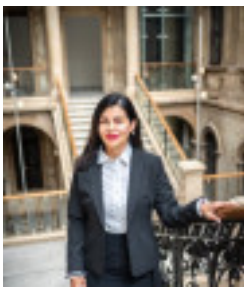
**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	3.600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Itana Pavicevic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 667 777 7858  
F +43 1 512 14 84

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

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Grundstück in einer der begehrtesten Lagen Wiens – ideal für Investoren und Projektentwickler mit visionären Neubauplänen.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 467 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, in geschlossener Bauweise, wodurch flexible Nutzungsmöglichkeiten für Wohn- und Gewerbeprojekte gegeben sind. Das Grundstück bietet zahlreiche Vorteile für Investoren und Projektentwickler: Die Abbruchbewilligung ist bereits erteilt, sodass die bestehenden Gebäude direkt entfernt und das Grundstück sofort für Neubauprojekte genutzt werden kann. Mit einer potenziellen Netto-Nutzfläche von schätzungsweise ca. 1.800–2.000 m<sup>2</sup> bietet das Grundstück ideale Voraussetzungen für ein Neubauprojekt mit gemischter Nutzung. Hochwertiger Wohnbau, z. B. Eigentums- oder Mietwohnungen, sowie gewerbliche Objekte für unterschiedliche Verwendungszwecke können hier optimal realisiert werden. Die Kombination aus zentraler Lage, urbaner Struktur und hoher Nachfrage nach Wohnraum im 19. Bezirk macht diese Liegenschaft zu einer besonders attraktiven Investitionschance für Bauträger und Projektentwickler. Der Preis ist auf Verhandlungsbasis!

Dieses Entwicklungsgrundstück befindet sich in einer gefragten Wohnlage des 19. Wiener Gemeindebezirks. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleineren Betrieben und charmanten Gründerzeitgebäuden. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, die eine hohe Lebensqualität garantieren. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Straßenbahnlinien wie die 37 und 38, zahlreiche Buslinien (10A, 11A, 20A, 38A, 39A, N36) sowie die U-Bahn-Linie U4 und die S-Bahn-Linie S45 an der Station Heiligenstadt sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Damit profitieren zukünftige Bewohner oder Mieter von einer schnellen und komfortablen Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie aller wichtigen Einrichtungen und Infrastrukturpunkte. Die Lage bietet somit die perfekte Balance zwischen urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnen in grüner Umgebung und eröffnet ein breites Spektrum an Möglichkeiten für die Realisierung hochwertiger Wohn- und Gewerbeprojekte.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse – vor Kaufanbotlegung – weitere vertrauliche Unterlagen zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieses Grundstückes mit guter Struktur, guter Lage und attraktiver Zukunftsperspektive.

Itana Pavicevic

national - Tel: [0667 77 77 858](tel:06677777858)

international - Tel: [+43 667 77 77 858](tel:+436677777858)

e-mail: [pavicevic@lifestyle-properties.at](mailto:pavicevic@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap