

## **Alte Donau - Citynah & wasserverliebt - Eigengrund**



**Objektnummer: 7485/225**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Florian-Berndl-Gasse |
| Art:              | Grundstück           |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1220 Wien            |
| Stellplätze:      | 1                    |
| Kaufpreis:        | 499.000,00 €         |
| Provisionsangabe: |                      |

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Raoul-Arthur Billan

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien

T +436769604046

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





Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.  
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.  
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS  
Druckdatum: 06.09.2025 14:39

[wien.gv.at/flaechenwidmung/public](https://wien.gv.at/flaechenwidmung/public)

# Objektbeschreibung

## Sonniger Eigengrund an der Alten Donau – Rarität in Toplage

Zum Verkauf steht ein sonniges Grundstück in absoluter Grün- und Ruhelage, nur 2 Gehminuten von der Alten Donau entfernt – inmitten einer der begehrtesten Freizeitregionen Wiens.

Die Widmung *Gartensiedlung (GS)* erlaubt eine Bebauung von bis zu 80 m<sup>2</sup> – ideal für ein modernes Einfamilienhaus. Architektenpläne liegen bereits vor und können gerne bereitgestellt werden.

**Optional: Das direkt angrenzende Grundstück mit Sommerhaus (ca. 307 m<sup>2</sup>) kann zusätzlich erworben werden.**

### Highlights:

- Toplage in der Siedlung Phönix – nur 2 Min zur Alten Donau
- Widmung: Gartensiedlung (GS), 80 m<sup>2</sup> bebaubar
- Eigengrund mit Parkmöglichkeit direkt davor
- Nur 10 Min zur U2 Donaustadtbrücke
- Nahversorgung fußläufig (BILLA)
- Eigener Brunnen

### Besonderheiten:

Diese Liegenschaft vereint urbane Nähe mit naturnahem Lebensgefühl – ein Paradies für Naturliebhaber, Wassersportfans und Ruhesuchende.

Ob zur Eigennutzung oder als Investment mit Potenzial – eine seltene Gelegenheit in bester Wiener Freizeitlage.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap