

## **BAUTRÄGER-CHANCE: 1.110 m<sup>2</sup> Projekt in Hietzing**



**Objektnummer: 8086/331**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Speisinger Straße 19
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Baujahr:	1870
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	429,68 m²
Kaufpreis:	1.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Josef Heiss

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +4366493021686

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





# Objektbeschreibung

Hier kaufen Sie ein Projekt in Hietzing mit **kalkulierbarer Sicherheit**. Für die Liegenschaft in der **Speisinger Straße 19** (Sackgasse/Ruhelage) liegt bereits eine mit der MA 19 und MA 36 abgestimmte Studie vor.

## Das Potenzial (Die Hard-Facts):

- **Grundstück:** 1.355 m<sup>2</sup>
- **Erzielbare Wohnfläche:** ca. 1.110 m<sup>2</sup> (laut bestätigter Studie)
- **Widmung:** Bauklasse W I (7,5m und 6m)
- **Exit-Szenario:** Verkaufspreise im Neubau-Umfeld liegen bei ca. **€ 7.500,-/m<sup>2</sup>**

**Die Umsetzungs-Strategie:** Das Projekt bietet eine attraktive Mischung aus Sanierung und Neubau:

2. **Straßentrakt (Sanierung & Aufstockung):** Das Haus (Bj. ca. 1870) steht **nicht** unter Denkmalschutz. *Vorgabe:* Laut MA 19 muss die Außenwand bestehen bleiben (Erhaltung des Straßenbildes). *Potenzial:* Dahinter können Sie komplett entkernen, modernisieren und aufstocken.
4. **Hoftrakt (Neubau):** Das Gebäude im Innenhof kann abgebrochen und laut Bauordnung neu errichtet werden. Hier entstehen moderne Ruheoasen im Grünen.

## Warum dieses Projekt?

- **Sicherheit:** Kein Denkmalschutzrisiko (BDA Bestätigung liegt vor), Volumen behördlich abgestimmt.
- **Lage:** Begehrte Grünruhelage in 1130 Wien, Nähe Lainzer Tiergarten & Schlosspark Schönbrunn. Perfekt für den Verkauf an Eigennutzer.

**Interesse an der Studie und den Plänen?** Rufen Sie mich direkt an, ich sende Ihnen das Exposé mit allen behördlichen Bestätigungen.

**Josef Heiss** DAHEIM D.A. Immobilien GmbH ? **+43 664 93 021 686**

*Rechtlicher Hinweis: Irrtum und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf Informationen des Auftraggebers. Die Studie stellt eine Bebauungsmöglichkeit dar.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <600m

Klinik <475m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <350m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <3.175m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <300m

Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <2.100m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap