

**1.000 m<sup>2</sup> Baugrund in Top-Ruhelage der Donaustadt –  
seltenes Entwicklungsobjekt**



**Objektnummer: 5103**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,36 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	257,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	840,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Wallner**

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

T +43 1 512 14 84  
H +43 664 5228831  
F +43 1 512 14 84





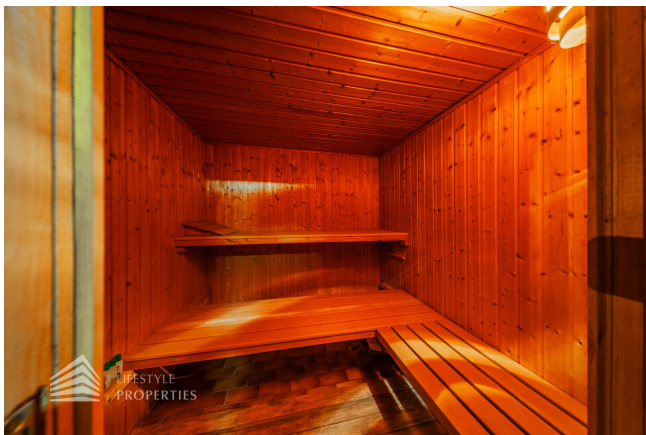


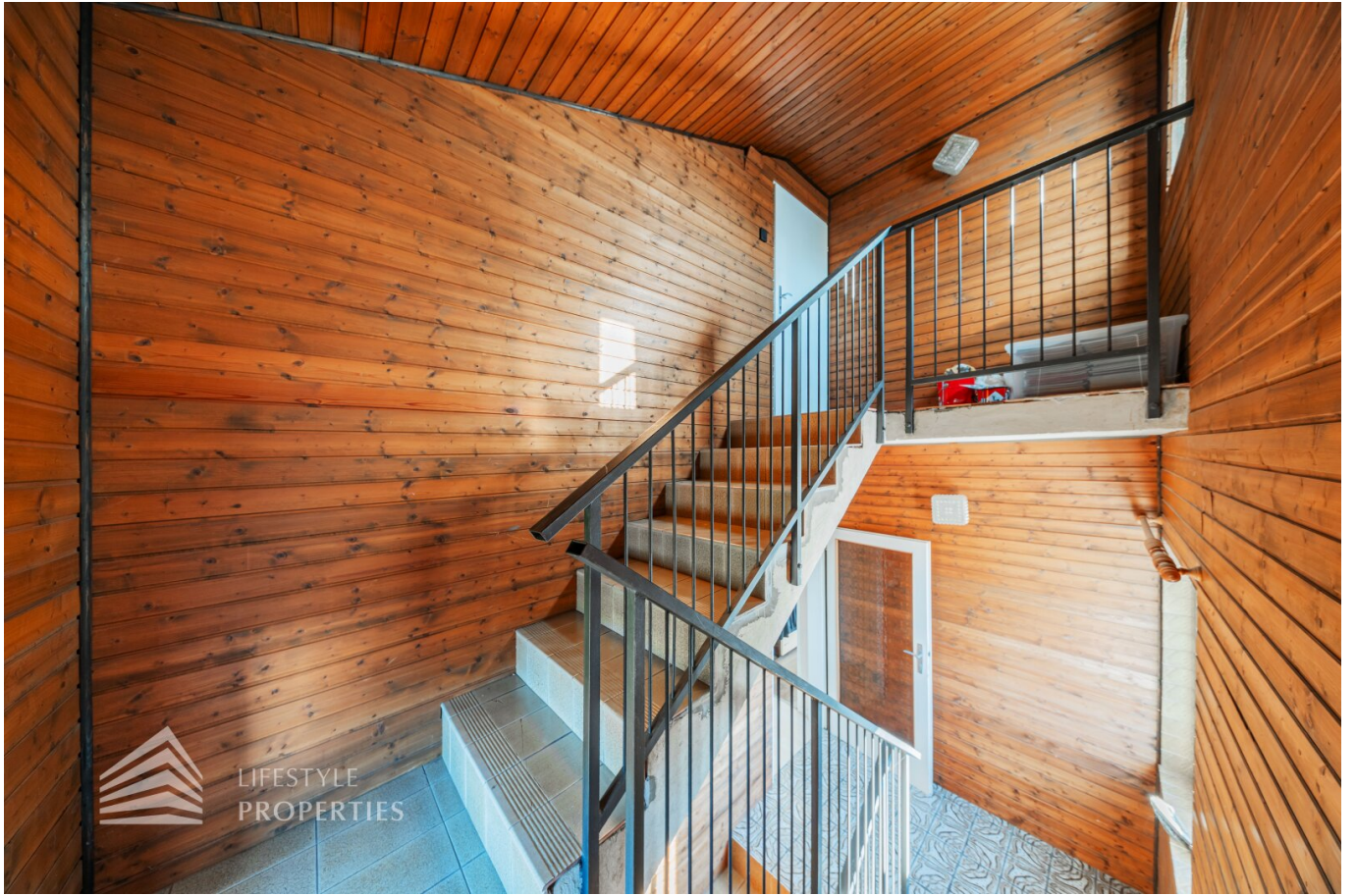


















## Objektbeschreibung

*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 gelangt ein attraktives Grundstück mit Bestandsgebäude im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Das Grundstück, welches sich ideal für Investoren, Projektentwickler oder Bauträger eignet, umfasst insgesamt rund 1.000 m<sup>2</sup> Grund und ist mit einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1965 bebaut. Die aktuelle Wohnfläche beträgt ca. 146 m<sup>2</sup>, verteilt auf ein Erdgeschoss mit etwa 75 m<sup>2</sup> und ein Dachgeschoss mit rund 72 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist großteils unterkellert und bietet zusätzlich etwa 51 m<sup>2</sup> Kellerfläche.

Das Objekt ist solide erhalten und kann entweder saniert, teilweise erneuert oder vollständig neu konzipiert werden. Die bestehende Widmung W I 6,5 m o 25 % eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – vom Abriss und Neubau bis hin zur Entwicklung mehrerer Einheiten in offener Bauweise. Eine Bebauung von 25 % der Grundfläche bietet ein attraktives Potenzial für eine wirtschaftlich interessante Projektierung.

Der Außenbereich besteht aus einem großzügigen Garten mit rund 840 m<sup>2</sup> sowie einer Garage von etwa 60 m<sup>2</sup> und zusätzlichen Stellplätzen. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung, betrieben mit Öl und Elektro. Aufgrund des guten Zustands des Bestandsgebäudes ist sowohl eine sofortige Nutzung als auch ein schrittweises Entwicklungsmodell möglich.

Die Lage in einer ruhigen Wohnstraße der Donaustadt kombiniert absolute Erholungslage mit guter Infrastruktur. Buslinien wie der 24A und 89A liegen in Gehweite, der Anschluss an die U-Bahn-Linie U2 (Aspern Nord) ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und modernen Neubauten, wodurch die Liegenschaft zusätzliches Zukunftspotenzial bietet.

Dieses Objekt stellt eine hervorragende Gelegenheit dar, in einem wachsenden Bezirk Wiens zu investieren und ein attraktives Projekt – sei es zur Sanierung, Erweiterung oder Neubebauung – zu realisieren.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

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

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.

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 <4.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <4.000m

Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <4.500m  
Post <5.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <4.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap