

Baugrundstück mit Projektstudie f. Einfamilienhaus oder Doppelhaus



Objektnummer: 629

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Kaufpreis:	430.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

T +43 2252 27 40 40
H +43 676 361 85 24

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





BEBAUUNGSSTUDIE

Altmanns Dorferstraße 271, 1230 Wien

GRUNDSTÜCK

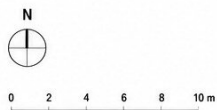
Fläche: ca. 480 m²
Breite: 12,00 m
Länge: 40,00 m
Bauweise: offen oder gekoppelt
Bauklasse: W I 7,5 m

KONZEPT

- Zweigeschossiges Wohnhaus
- Anbau an der rechten Grundstücksgrenze möglich
- Garten und Terrasse nach Westen (hinten)
- Zentrale Erschließung mit Stiege
- 2 PKW-Stellplätze an der Straße

LEGENDE

- Baufuchtlinie / Baulinie
- Grundstücksgrenze
- ▨ Anbau an Grenze möglich
- ▲ Zugang / Einfahrt



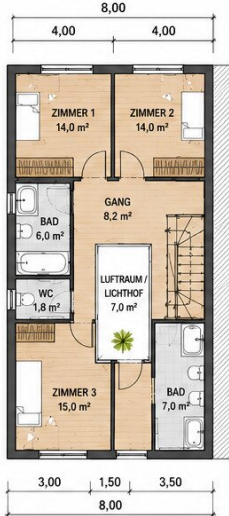
ERDGESCHOSS

Wohnfläche EG: 60,2 m²



OBERGESCHOSS

Wohnfläche OG: 73,0 m²



SCHNITT A-A (PRINZIP)



WOHNFLÄCHEN (ca.)

ERDGESCHOSS	
Raum	Wohnfläche
Wohnen / Essen / Kochen	46,0 m ²
Garderobe / Vorraum	11,8 m ²
WC	2,4 m ²
GESAMT EG	60,2 m²

OBERGESCHOSS	
Raum	Wohnfläche
Zimmer 1	14,0 m ²
Zimmer 2	14,0 m ²
Zimmer 3	15,0 m ²
Bad (mit WC)	6,0 m ²
Bad	7,0 m ²
WC	1,8 m ²
Gang	8,2 m ²
Luftraum / Lichthof	7,0 m ²
GESAMT OG	73,0 m²

WOHNFLÄCHE GESAMT EG + OG	133,2 m²
----------------------------------	----------------------------

ZUSÄTZLICHE FLÄCHEN (ca.)

Terrasse (EG)	24,0 m ²
Stellplätze (offen)	35,0 m ²
Garten (hinter Terrasse)	ca. 156 m ²

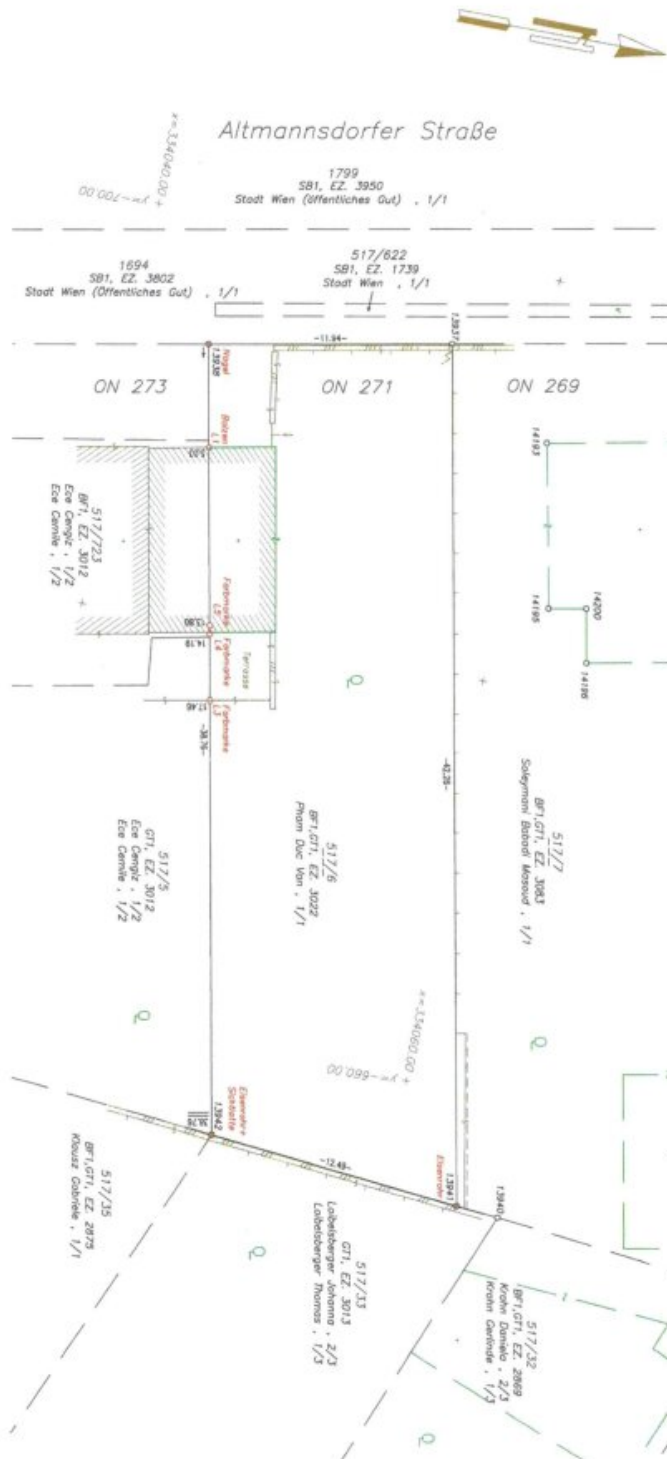
HINWEISE

- Studie auf Basis der Flächenwidmung W I 7,5 m
- Bauweise: offen oder gekoppelt (Anbau rechts möglich)
- Einhaltung der Bestimmungen der Wiener Bauordnung
- Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen entsprechend BO (sofern nicht durch Bauklasse oder gekoppelte Bauweise entfallen)
- Änderungen und Anpassungen sind möglich

ABSTECKPLAN M=1:200



G.Z.: 25555/19
K.G.: 01803 Inzersdorf



DR. JOSEF PFLERGER - VERMESSUNG ZT GMBH

ZIVILTECHNIKERGESELLSCHAFT FÜR VERMESSUNGSWESEN
1230 WIEN-Mauer, Endrossstraße 121/1 Telefon 01/888 21 15 - 0, Fax: - 15
E-Mail: office@vermessung-zt.at; Web: www.vermessung-zt.at



Objektbeschreibung

Baugrundstück mit Projektstudie für Einfamilienhaus oder Doppelhaus

Zum Verkauf gelangt ein attraktives **Baugrundstück im 23. Wiener Gemeindebezirk (Liesing)** in gut angebundener Lage der **Altmannsdorfer Straße**. Die Liegenschaft eignet sich ideal für die Errichtung eines Einfamilienhauses und verfügt bereits über eine **Projektstudie zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften**. Gerne kann auch eine Projektstudie für ein Einfamilienhaus übergeben werden.

Grundstücksdaten

- **Grundstücksfläche: ca. 485 m²**
- **Widmung: Bauland – Wohngebiet**
- **Maximal zulässige Gebäudehöhe: 7,5 m**
- **Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen - die Grenzen sind somit rechtlich gesichert**
- **Maße: ca. 12 Meter Breite und ca. 42 Meter Länge**

Unverbindliche Projektstudie

Für das Grundstück liegt eine Projektstudie vor, die die **Errichtung eines Einfamilienhauses oder von zwei Doppelhaushälften** vorsieht. Die Planung ermöglicht eine zeitgemäße Architektur mit gut nutzbaren Grundrissen und attraktiven Freiflächen für jede Einheit.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend von Liesing mit **guter Infrastruktur**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Naherholungsgebiete sind in der Umgebung vorhanden. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität.

Potenzial

- Ideal für Familien
- Gute Flächennutzung durch bestehende Projektstudie
- Gefragte Wohnlage im Süden Wiens
- Großzügige Wohnfläche möglich

Hinweis

Die Projektstudie dient als **Planungsgrundlage**. Eine Umsetzung erfolgt vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap