Attraktives Entwicklungsgrundstück mit Altbestand im 22. Bezirk – Neubaupotential nahe Bahnhof Süßenbrunn



Objektnummer: 24443

Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Farzin Dadgar

STIBI Immobilien GmbH
Trubelgasse 7/5-5a
1030 Wien

T +43 1 954 00 32
H +43 664 175 48 18
F +43 1 954 003 222

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








Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Liegenschaft mit rund 480 m² Grundstücksfläche in guter Wohnlage des 22. Wiener Gemeindebezirks (Donaustadt).

Auf dem Grundstück befindet sich ein älteres, sanierungsbedürftiges Bestandsobjekt, wobei die Liegenschaft vorrangig als Abbruch- und Neubauprojekt zu betrachten ist.

Dank der gegebenen Widmung und Bebauungsbestimmungen bietet das Grundstück sehr interessantes Entwicklungspotenzial für Bauträger, Investoren oder Eigennutzer mit Neubauambitionen.

Bebaubarkeit & Entwicklungspotenzial

Die Liegenschaft unterliegt folgenden Bebauungsbestimmungen: W I 6,5m g 40%

- **Bauklasse: I**
- **Maximale Gebäudehöhe: ca. 6,5 m**
- **Bauweise: geschlossen**
- **Maximale Bebauungsdichte: 40 % der Grundstücksfläche**

Laut vorliegender Studie besteht die Möglichkeit, eine Bruttogeschossfläche von ca. 560 m² zu realisieren, zuzüglich rund 70 m² Balkonflächen. Damit eignet sich das Grundstück ideal für die Errichtung eines kompakten Wohnprojekts mit mehreren Einheiten.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern und profitiert von einer sehr guten Verkehrsanbindung sowie einer soliden Nahversorgung.

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**
  - **Bahnhof Süßenbrunn in ca. 300 m fußläufiger Entfernung**
  - **Schnellbahn S1**
  - **Buslinie 25A**
- **Bildung & Betreuung:**
  - **Kindergärten und Volksschule gut erreichbar (ca. 2 km Entfernung)**
- **Nahversorgung:**

- **Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs in wenigen hundert Metern erreichbar**

Die Kombination aus Bahnhofsnähe, ruhiger Wohnlage und entwicklungsfähiger Widmung macht diese Liegenschaft besonders attraktiv.

Zusammenfassung der Highlights

- **ca. 480 m² Grundstücksfläche**
- **Geschlossene Bauweise, 40 % Bebauungsdichte**
- **ca. 560 m² BGF realisierbar + Balkone**
- **Nur 300 m zum Bahnhof Süßenbrunn**
- **Sehr gute Infrastruktur & Verkehrsanbindung**
- **Ideal für Abbruch & Neubau**

Die angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterliegen dem Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr.

Falls Sie selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen oder eine Finanzierung benötigen würde ich Ihnen gerne behilflich sein.

Weitere Objekte finden Sie unter: www.stibi-immobilien.at

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner :

Herr Farzin Dadgar

STIBI Immobilien

Tel:0664/175 48 18

Email:dadgar@stibi-immo.at

www.stibi-immo.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap