

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



**Objektnummer: 24443**

**Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Liegenschaft mit rund 480 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zu realisieren, zuzüglich rund 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Geschlossene Bauweise, 40 % Bebauungsdichte
- ca. 560 m<sup>2</sup> 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](http://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](tel:06641754818)

Email:[dadgar@stibi-immo.at](mailto:dadgar@stibi-immo.at)

[www.stibi-immo.at](http://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) - <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