

**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.











# **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

Geldautomat <2.000m  
Bank <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