

**Baugrundstück mit Baubewilligung für 8 Wohneinheiten,  
ruhige Umgebung, Südwest-Ausrichtung, Top Lage**



Stimmungsbild - dient ausschließlich zur Veranschaulichung

**Objektnummer: 1801/89**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	669.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

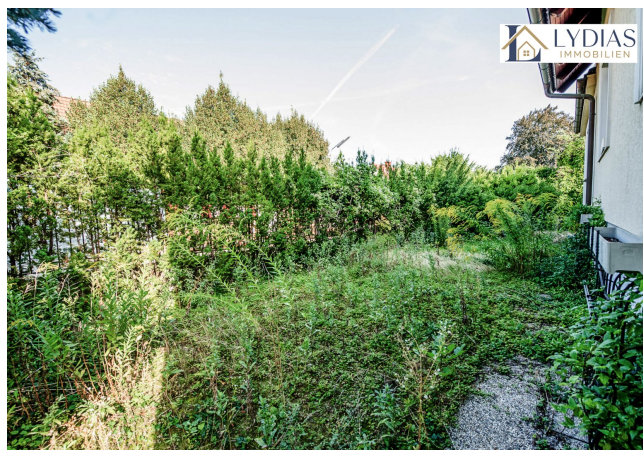
**Lydia Litau**

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

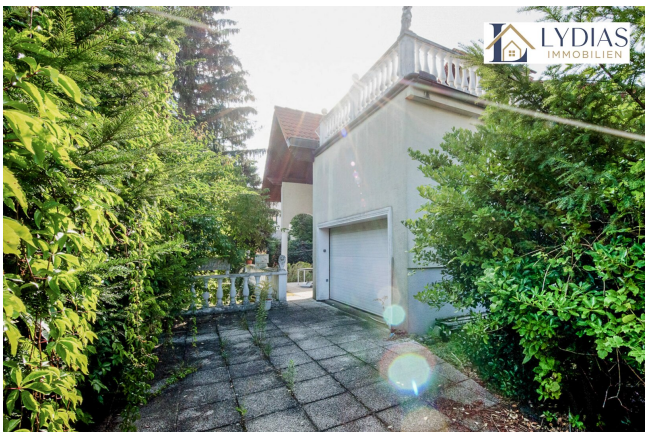
T +43 678 128 38 31

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













# Objektbeschreibung

## Kaufgegenstand:

Verkauft wird ein Baugrundstück in ruhiger, attraktiver Lage in Floridsdorf – ein Eckgrundstück mit südwestlicher Ausrichtung und baubewilligtem Neubauprojekt! Nach Abbruch des Einfamilienhauses kann dort ein Neubauprojekt mit 8 Wohneinheiten mit ca. 500 m<sup>2</sup> WNFL zzgl. Außenflächen realisiert werden. Die Baubewilligung ist vorhanden!

**Wichtig:** Die dargestellte Visualisierung ist ein unverbindliches Stimmungsbild und dient ausschließlich zur Veranschaulichung. Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Einreichpläne sowie die Baubewilligung.

## Flächenwidmung:

Bauland-Wohngebiet: W

Bauklasse I 6,5m, offene od. gekuppelte Bauweise

## Eckdaten zu Abbruchobjekt:

Auf dem Grundstück steht ein abbruchreifes Einfamilienhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> WNFL, BJ ca. 1930, bestehend aus EG (ca. 70m<sup>2</sup>), DG (ca. 50m<sup>2</sup>) und Keller mit Garage (ca. 75 m<sup>2</sup>) + Pool im Garten.

## Eckdaten baubewilligtes Projekt:

Erzielbaren WNFL: ca. 500m<sup>2</sup>, zzgl. Außen- / Terrassenfläche ca. 251 m<sup>2</sup> + Gartenfläche ca. 282 m<sup>2</sup>. Geplant sind 8 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen 45m<sup>2</sup> und 75m<sup>2</sup>. Die Wohneinheiten teilen sich auf 4 Ebenen auf– Erdgeschoss, Obergeschoss, zwei Dachgeschosse und Keller. Im Erdgeschoss sind Gartenwohnungen mit Terrassen geplant. Im Obergeschoss und in den Dachgeschossen sind Wohnungen mit Terrassen und Balkone geplant. Zudem enthält das Bauprojekt 5 Tiefgaragenplätze.

Das Projekt und die einzelnen Wohnungen profitieren durch die optimal geplanten Grundrisse und eine moderne und herausstechende Architektur. Somit eignen sich die Wohnungen durch die Größen und die funktionalen Grundrisse sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

### **Infrastruktur und Verkehrsanbindung:**

Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur und Nahversorgung durch EUROSPAR, Hofer (ca. 400m), Kindergarten (ca. 300m), Apotheke (ca. 500m), Trafik (ca. 500m), BP-Tankstelle (ca. 450m) sowie Post Bawag PSK auf der Brünner Straße in Gehweite.

### **Ausgezeichnete Anbindung an die Wiener Öffis:**

-Bus Linie 32A Ratzenhofergasse Richtung Leopoldau (U1) <-> Bahnhof Strebersdorf (S-Bahn)

-Straßenbahn Linie 30 / 31 Brünner Straße Richtung Floridsdorf <-> Stammersdorf

-Nachtbus Linie N31 Brünner Straße Richtung Schwedenplatz <-> Stammersdorf

-Mit dem Auto: Über die Brünner-Straße stadteinwärts Anschlussstelle zur A22-Donauuferautobahn, ca. 30 Minuten zum Flughafen Wien

### **Sonstiges**

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap