

!!! RESERVIERT !!! 590 m² Baugrund mit Altbestand & Aufstockungspotenzial in Wiener Neudorf



Objektnummer: 8359/293

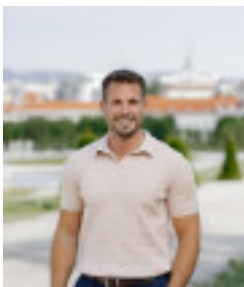
Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

H +43 664 359 6 982

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

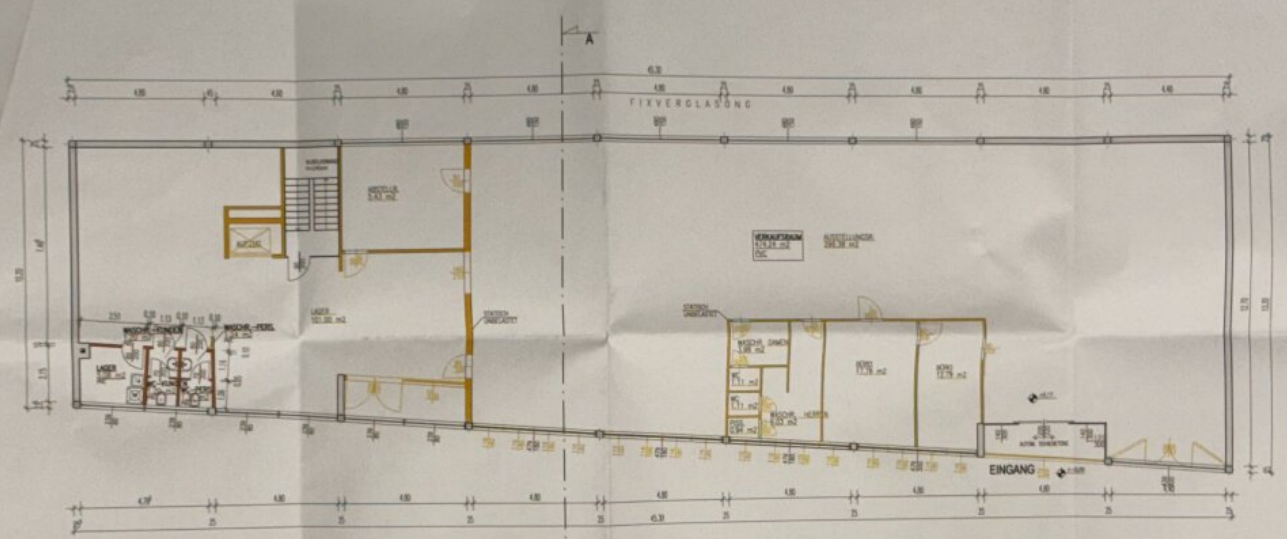




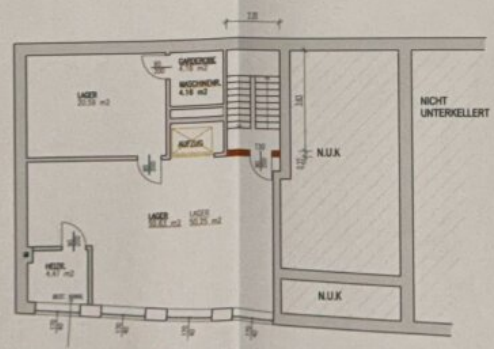




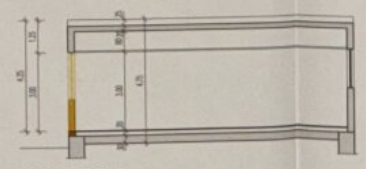
STRASSENANSICHT



ERDGESCHOSS

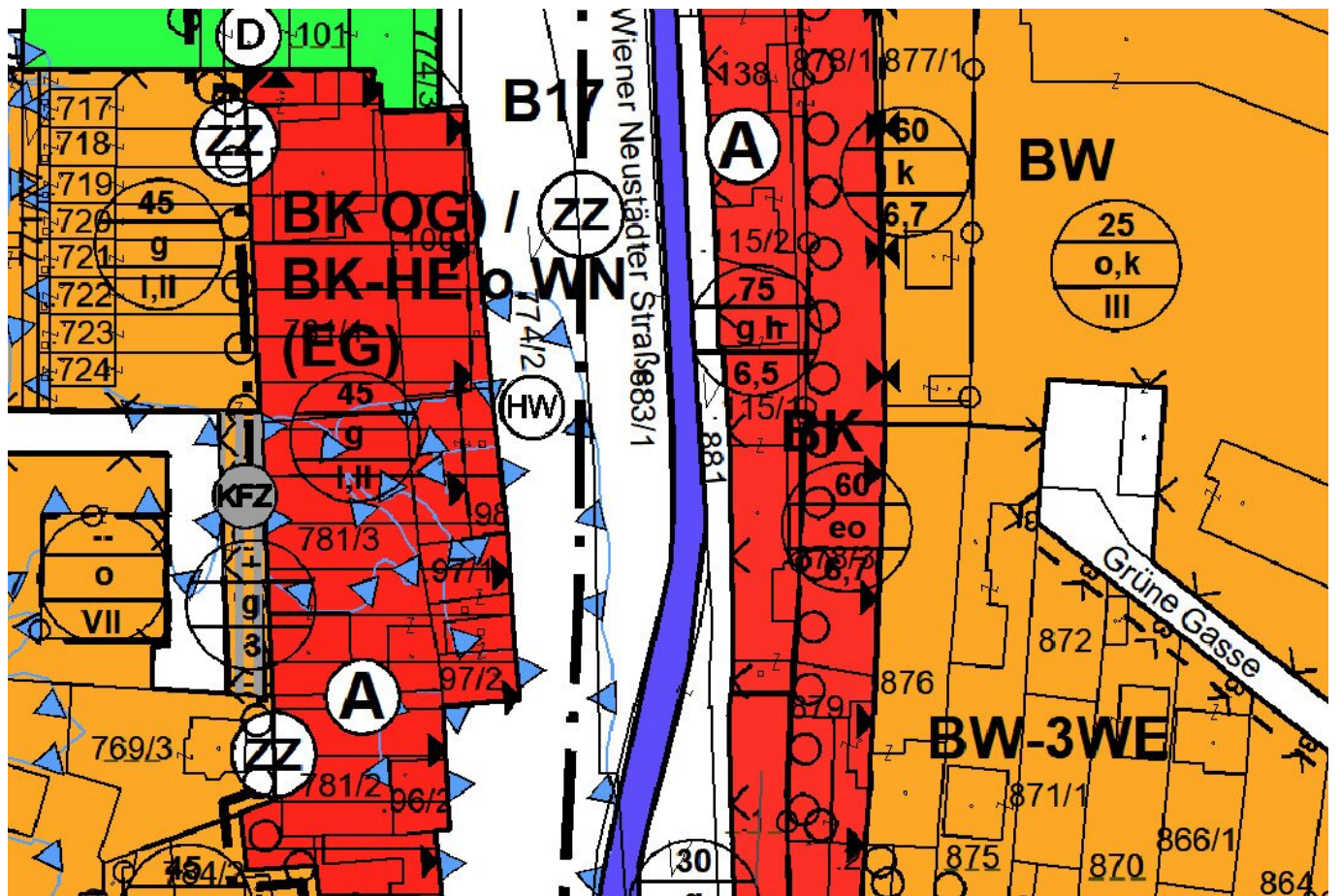


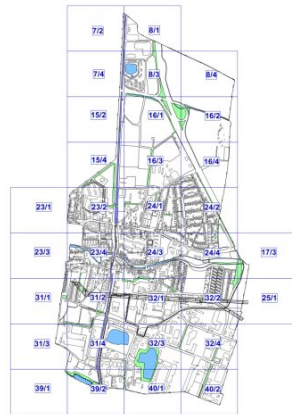
KELLERGESCHOSS



SCHNITT A-A





[illegible][illegible][illegible]

Objektbeschreibung

? Eckdaten im Überblick

- **Grundstücksgröße:** ca. 590 m²
- **Widmung:** Bauland Kerngebiet
- **Bauklasse:** I–II
- **Bebauungsweise:** Geschlossene Bebauung
- **Bestand:** Altgebäude vorhanden
- **Potenzial:** Aufstockung bzw. Neubebauung im Rahmen der Bauklasse möglich

? Das Potenzial – Bestand nutzen oder neu denken

Auf diesem Grundstück stehen Ihnen mehrere Optionen offen:

? 1. Sanieren & Aufstocken

Der vorhandene Altbestand bietet eine solide Basis für eine Modernisierung mit zusätzlicher Aufstockung im Rahmen der Bauklasse I–II. Ideal für Eigennutzer mit Vision oder Bauträger mit Gespür für Nachverdichtung.

? 2. Neubauprojekt im Kerngebiet

Dank der Widmung **Bauland Kerngebiet** eignet sich die Liegenschaft auch hervorragend für eine attraktive Wohn- oder kombinierte Wohn-/Geschäftsnutzung (je nach Bebauungsbestimmungen).

Die **geschlossene Bebauungsweise** ermöglicht eine effiziente Grundstücksausnutzung – perfekt für ein modernes Stadthaus, ein Mehrparteienhaus oder ein stilvolles Wohnprojekt.

? Baurechtliche Rahmenbedingungen (Auszug)

- Bauklasse I–II: bis ca. 8 Meter Gebäudehöhe (je nach Ausführung und Bebauungsplan)
- Geschlossene Bauweise: Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen

- Widmung Kerngebiet: Zentrale Nutzung mit vielseitigen Möglichkeiten

(Details gemäß Bebauungsplan und Bauordnung – gerne stellen wir die Unterlagen zur Verfügung.)

? Grundstück mit Perspektive

Mit rund 590 m² bietet die Liegenschaft ausreichend Platz für durchdachte Architektur – ob moderne Stadtvilla, attraktives Wohnprojekt oder Kombination aus Wohnen & Arbeiten.

Der Altbestand kann – je nach Konzept – integriert, erweitert oder ersetzt werden.

Hier investieren Sie nicht nur in Grund und Boden, sondern in **echtes Entwicklungspotenzial** in einer etablierten Lage.

? Für wen ist diese Liegenschaft ideal?

- Bauträger & Projektentwickler
- Investoren mit Blick für Nachverdichtung
- Eigennutzer mit Vision für Umbau/Aufstockung
- Unternehmer, die Wohnen & Arbeiten verbinden möchten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap