Exklusives Bauträgerprojekt vor den Toren Wiens



Objektnummer: 8358

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3051 Ludmerfeld
Wohnfläche:	1.295,00 m²
Kaufpreis:	1.300.000,00 €

Infos zu Preis:

PEP AW fehlt

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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

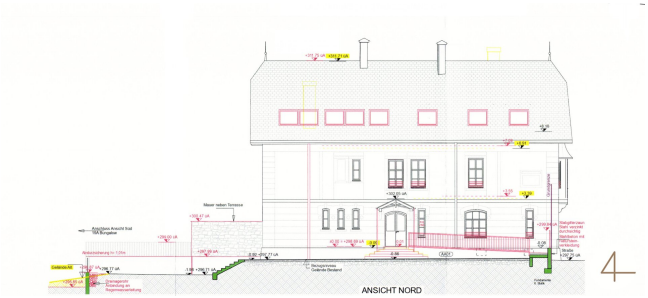

KI-bearbeitet

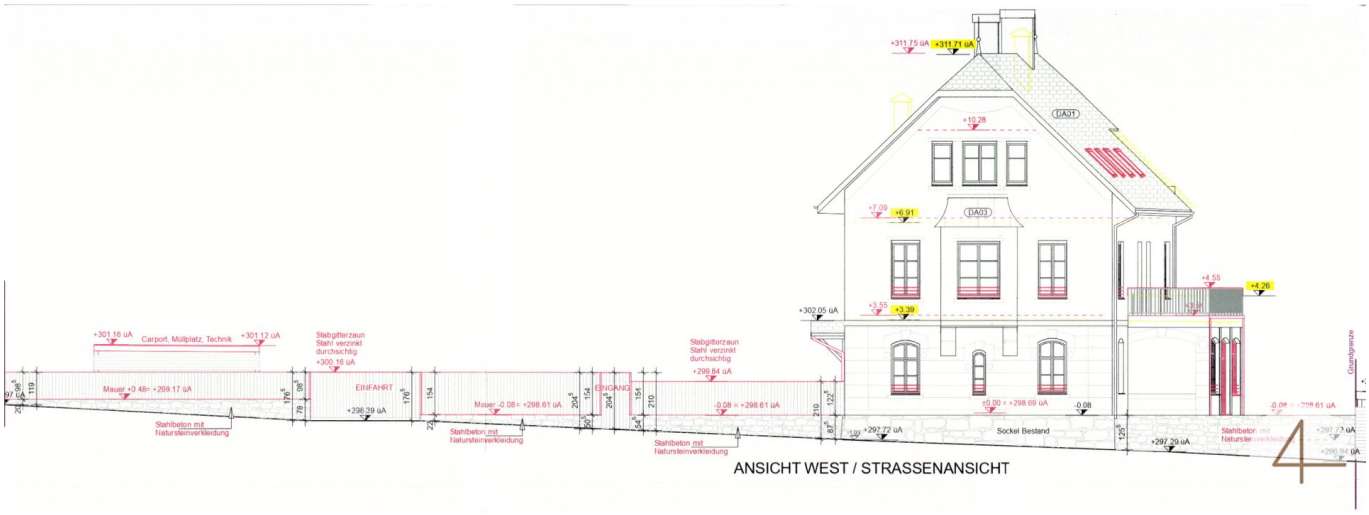

KI-bearbeitet

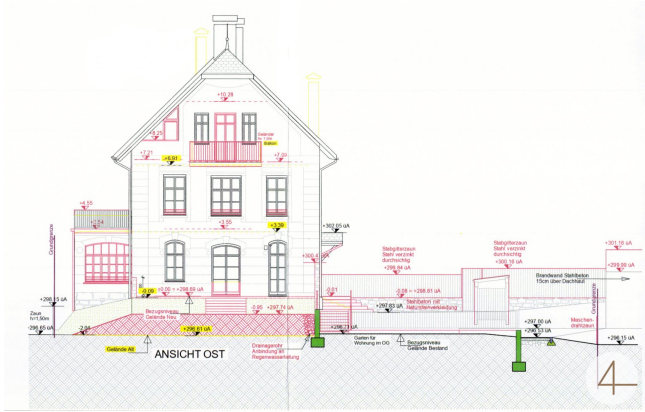


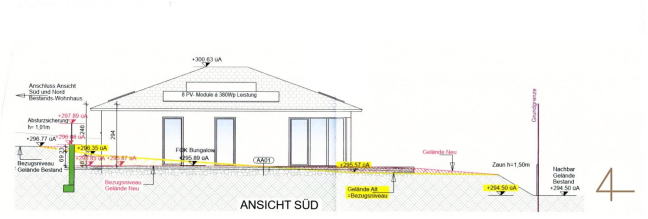



ANSICHT SÜD

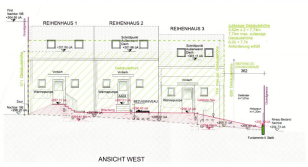

ANSICHT NORD

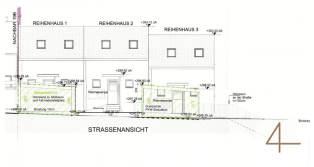

+311.75 üA
+311.71 üA
+10.28
DA01
DA03
+7.09
+6.91
+4.55
+4.26
+3.55
+3.39
+302.05 üA
Carport, Müllplatz, Technik
+301.16 üA
+301.12 üA
Stabgitterzaun Stahl verzinkt durchsichtig
+300.16 üA
Mauer +0.48= +299.17 üA
EINFAHRT
+298.39 üA
Mauer -0.08= +298.61 üA
EINGANG
+299.84 üA
-0.08 = +298.61 üA
+0.00 = +298.69 üA
-0.08
+297.72 üA
Sockel Bestand
+297.29 üA
Stahlbeton mit Natursteinverkleidung
Grundgrenze
ANSICHT WEST / STRASSENANSICHT
4


+10.28
+7.09
+6.91
+4.55
+3.55
+3.39
+302.05 üA
Grundgrenze
+298.15 üA
Zaun h=1.50m
+298.61 üA
-0.08 = +298.61 üA
Stahlbeton mit Natursteinverkleidung
Stabgitterzaun Stahl verzinkt durchsichtig
+299.99 üA
+301.16 üA
Brandwand Stahlbeton: 15cm über Dachhaut
Maschendrahtzaun
+297.00 üA
+296.15 üA
Gelände Alt
Bezugsniveau Gelände Neu
Bezugsniveau Gelände Bestand
Drainagerohr Anbindung an Regenwasserleitung
Gurten für Wohnung im OG
ANSICHT OST
4


+300.63 üA
Anschluss Ansicht Süd und Nord Bestands Wohnhaus
8 PV- Module à 380Wp Leistung
Absturzsicherung H= 1.20m
+297.89 üA
+296.77 üA
+296.89 üA
FBK Bungalow +295.89 üA
AA01
+295.50 üA
Gelände Neu
Zaun h=1.50m
Nachbar Gelände Bestand +294.50 üA
Gelände Alt =Bezugsniveau
Bezugsniveau Gelände Neu
Bezugsniveau Gelände Bestand
Grundgrenze
ANSICHT SÜD
4


Grundgrenze
dieser Baukörper
liegt mehr als 3m
hinter der Gebäudefront
und zählt lt. §53a (3)
nicht zur Gebäudehöhe
+304.55 üA
+303.70 üA
max.zul.Gebäudehöhe
774
zulässige Gebäudehöhe
3,87m x 2 = 7,74m
7,74m max. zulässige
Gebäudehöhe
5,32< 7,74
Anforderung erfüllt
+301.29 üA
Gebäudefront
Gebäudehöhe
533
387
Grundgrenze
569 Gebäudehöhe
Zaun
h=1,50m
Garten
Nachbar 19A
+296.18 üA
Bezugsniveau
Gelände Abbruch
AL über Bez.niv. 1,35m²
AL über Bez.niv. 2,44m²
AL über Bez.niv. 1,21m²
AL über Bez.niv. 1,15m²
AL über Bez.niv. 2,06m²
AL über Bez.niv. 1,02m²
+295.96 üA
+295.60 üA
Zaun
h=1,50m
101
AA01
Gelände Neu
+294.58 üA
138
Böschung
Nachbar 19C
ANSICHT OST
Fundamente lt. Statik
4


REIHENHAUS 1
REIHENHAUS 2
REIHENHAUS 3
ANSICHT WEST


REIHENHAUS 1
REIHENHAUS 2
REIHENHAUS 3
STRASSENANSICHT
4

Objektbeschreibung

Ein **hochwertig entwickeltes Wohnbauprojekt** mit außergewöhnlichem Konzept, das historische Substanz mit moderner Premium-Architektur verbindet. Auf einem rund **3800 m² großen Grundstück** ist ein **bewilligtes Wohnprojekt mit ca. 1.295 m² Wohnfläche** geplant, ergänzt durch großzügige **Gärten ca. 1.150 m²** und **Terrassenflächen ca. 222 m².**

Das Projekt umfasst **10 exklusive Wohneinheiten**, bestehend aus einer revitalisierten **historischen Villa**, einer **modernen Neubauvilla**, **Townhouses** sowie einem **Bungalow**. Jede Einheit verfügt über **private Außenflächen**, ein **Swimming Pool**, **Fußbodenheizung**, **offene Kamine**, **Wärmepumpen**, **Photovoltaikanlagen** sowie **2 Carports und Fahrradabstellplätze** ein klares Statement für nachhaltigen Luxus.

Projektstruktur & Einheiten

Historische **Villa Helene**: 3 Einheiten | ca. 401 m² WNF

Neubauvilla: 3 Einheiten | ca. 441 m² WNF

Townhouses: 3 Einheiten | ca. 356 m² WNF

Bungalow: 1 Einheit | ca. 96 m² WNF

(jeweils zzgl. Terrassen, Gärten und Pools)

Standort & Anbindung

Die Liegenschaft befindet sich in **ruhiger Grünlage** mit hoher Lebensqualität, nur wenige Minuten von der **A1-Westautobahn** entfernt. **Wien und St. Pölten** sind jeweils in rund **20 Minuten** erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie eine sehr gute **öffentliche Anbindung im Ort** machen den Standort besonders attraktiv für Familien und Eigennutzer.

Transaktionsstruktur

Der Verkauf erfolgt als **Asset Deal** inklusive:

- Grund & Boden (3 Grundstücke)
- bestehender Jugendstilvilla

- **rechtskräftiger Baugenehmigung**
- vollständiger Architektenplanung, Einreichpläne & Gutachten

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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