Baubewilligtes Premium-Neubauprojekt in 1130 Wien – 11 Wohnungen mit Tiefgarage in Bestlage Hietzing



Objektnummer: 1945/2320

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	557,24 m²
Balkone:	12
Terrassen:	5
Stellplätze:	12
Garten:	253,42 m²
Kaufpreis:	1.150.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

T +43 1 9561781
H +43 664 140 47 04

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


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein bereits bewilligtes und in seiner Konzeption durchdachtes Neubauprojekt, welches die Errichtung eines modernen Wohngebäudes mit insgesamt **11 Wohneinheiten** sowie einer **unterirdischen Tiefgarage mit 12 KFZ-Stellplätzen** vorsieht. Das Projekt richtet sich gezielt an Investoren und Bauträger, die Wert auf eine klare Struktur, effiziente Flächennutzung und nachhaltige Vermietbarkeit legen.

Bereits auf den ersten Blick überzeugt das Projekt durch eine ausgewogene und wirtschaftlich optimierte Flächenverteilung. Die gesamte **Wohnnutzfläche von ca. 557 m²** wurde so konzipiert, dass eine maximale Verwertbarkeit bei gleichzeitig hoher Wohnqualität erreicht wird. Die einzelnen Einheiten verfügen über gut proportionierte Grundrisse, die sowohl für Eigennutzer als auch für den klassischen Anleger optimal geeignet sind. Kompakte, effizient geschnittene Wohnungen ermöglichen eine breite Zielgruppenansprache und sichern somit eine dauerhaft hohe Nachfrage am Miet- und Kaufmarkt.

Ein wesentliches Highlight stellt die außergewöhnlich großzügige Ausgestaltung der **Freiflächen** dar. Mit einer Gesamtfläche von rund **472 m²** bietet das Projekt ein Wohnkonzept, das den steigenden Anforderungen an Lebensqualität, Rückzugsmöglichkeiten und private Außenbereiche gerecht wird. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über weitläufige Eigengärten, die ein nahezu hausähnliches Wohnerlebnis schaffen, während die oberen Geschosse mit funktionalen Balkonen und Terrassen ausgestattet sind, die eine optimale Nutzung im Alltag ermöglichen. Diese Kombination aus Innen- und Außenflächen stellt einen entscheidenden Mehrwert dar und wirkt sich direkt positiv auf die Vermietbarkeit sowie auf den langfristigen Wert der Immobilie aus.

Die unterirdisch angeordnete **Tiefgarage mit einer Nutzfläche von ca. 371 m²** bietet insgesamt **12 Stellplätze** und erfüllt damit sämtliche Anforderungen an moderne Wohnprojekte im urbanen Raum. In Zeiten zunehmender Parkplatzknappheit stellt die ausreichende Anzahl an Stellplätzen einen signifikanten Wettbewerbsvorteil dar und erhöht die Attraktivität des Gesamtprojekts nachhaltig. Gleichzeitig ermöglicht die klare Struktur der Garage eine effiziente Nutzung sowie eine komfortable Erreichbarkeit für zukünftige Bewohner.

Das Gebäude selbst gliedert sich in ein Untergeschoss sowie mehrere oberirdische Ebenen und überzeugt durch eine logisch aufgebaute Erschließungsstruktur. Sämtliche **Allgemeinflächen**, darunter Stiegenhaus, Gänge und Verbindungsbereiche, wurden funktional und wirtschaftlich sinnvoll geplant. Ergänzend dazu stehen **Kellerabteile für jede Wohneinheit** zur Verfügung, wodurch zusätzlicher Stauraum geschaffen wird. Ein geplanter **Fahrrad- und Kinderwagenraum** trägt den heutigen Mobilitätsanforderungen Rechnung und rundet das Gesamtkonzept ab.

Auch im Bereich der technischen Infrastruktur wurde auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Planung geachtet. Die vorhandenen Technikflächen ermöglichen eine

moderne Gebäudetechnik, wodurch sowohl Betriebskosten optimiert als auch langfristige Instandhaltungsaufwendungen reduziert werden können. Für Investoren ergibt sich daraus eine bessere Kalkulierbarkeit sowie ein geringeres Risiko im laufenden Betrieb.

Besonders hervorzuheben ist der Umstand, dass es sich um ein **bereits bewilligtes Projekt** handelt. Dadurch entsteht für den Erwerber ein erheblicher Vorteil in Bezug auf Zeitersparnis und Planungssicherheit. Sämtliche behördlichen Hürden wurden bereits überwunden, wodurch eine rasche Umsetzung bzw. Projektentwicklung ermöglicht wird. Gerade in einem Marktumfeld mit steigenden Genehmigungszeiten stellt dies einen wesentlichen Mehrwert dar.

Die Kombination aus durchdachter Architektur, effizienter Flächenstruktur und klar definiertem Nutzungskonzept macht dieses Projekt sowohl für den **Einzelabverkauf** der Wohneinheiten als auch für den **Gesamtankauf mit anschließender Vermietungsstrategie** äußerst attraktiv. Die kompakte Wohnstruktur erlaubt stabile Mieterträge, während die vorhandenen Freiflächen und Stellplätze zusätzliche Werttreiber darstellen.

Zusammenfassend handelt es sich um ein Projekt, das sämtliche wesentlichen Kriterien eines erfolgreichen Immobilieninvestments erfüllt:

eine **optimierte Wohnnutzfläche**, **überdurchschnittliche Freiflächen**, eine **vollständig integrierte Infrastruktur** sowie eine **klare und wirtschaftlich nachvollziehbare Projektstruktur**. Diese Faktoren bilden die Grundlage für eine nachhaltige Wertentwicklung und machen das Objekt zu einer seltenen Gelegenheit im aktuellen Marktumfeld.

Hinweis: Die verwendeten Bilder wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt !

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap