

# Baubewilligtes Neubauprojekt in 1230 Wien – 3 exklusive Maisonetten mit Freiflächen und Stellplätzen



**HYATT**  
IMMOBILIEN  
RENTAL • EXPERTISE • VISION

## Baubewilligtes Neubauprojekt

1230 Wien

-  3 exklusive  
Maisonetten
-  Großzügige  
Freiflächen
-  Stellplätze  
inklusive

Moderne Architektur.  
Lebensqualität pur.

**Objektnummer: 1945/2319**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	389,79 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	144,60 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Djuric**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 1 9561781  
H +43 676 346 15 55

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

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein bereits **baubewilligtes Neubauprojekt** in attraktiver und wachsender Wohnlage des 23. Wiener Gemeindebezirks. Das Projekt bietet eine hervorragende Gelegenheit für Bauträger, Investoren oder Eigennutzer, ein modernes Wohnkonzept mit klar definierten Eckdaten und bestehender Planung zeitnah umzusetzen.

Geplant ist die Errichtung eines architektonisch durchdachten Wohngebäudes mit **drei großzügigen Maisonette-Wohneinheiten**, die durch ihre funktionale Grundrissgestaltung, attraktive Außenflächen und ein zeitgemäßes Wohnkonzept überzeugen.

Die Einheiten bieten jeweils großzügige Wohnflächen, mehrere Zimmer, offene Wohnküchen sowie private Freiflächen in Form von **Terrassen, Balkonen und Dachflächen**. Durch die Maisonette-Ausführung entsteht ein hausähnliches Wohngefühl, das insbesondere bei Familien sowie anspruchsvollen Eigennutzern auf hohe Nachfrage trifft.

## ? Wohnkonzept & Planung

Das Projekt wurde mit Fokus auf moderne Wohnbedürfnisse und effiziente Flächennutzung konzipiert:

- 3 exklusive Maisonette-Wohneinheiten
- Großzügige Wohnnutzfläche von ca. **389,79 m<sup>2</sup>** gesamt
- Offene Wohnküchen mit hohem Tageslichteinfall
- Mehrere Schlaf-, Arbeits- und Nebenräume je Einheit
- Private Freiflächen (Balkone, Terrassen, Dachflächen)
- Großzügige Keller- und Nebenflächen für zusätzlichen Stauraum

Die Planung bietet eine ausgewogene Kombination aus Funktionalität, Wohnkomfort und wirtschaftlicher Verwertbarkeit.

## ?? Technik & Baukonzept

Die Ausführung erfolgt **laut Planung** unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bau- und Energiestandards. Vorgesehen sind unter anderem:

- Energieeffizientes Heizsystem (z. B. Wärmepumpentechnologie)
- Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z. B. Photovoltaik)
- Mechanische Entlüftung innenliegender Räume
- Bauweise entsprechend aktueller Anforderungen an Neubauten

*(Hinweis: Details je nach Ausführungsplanung)*

## ? Projektkennzahlen

- Grundstücksfläche: ca. **530 m<sup>2</sup>**
- Wohnnutzfläche gesamt: ca. **389,79 m<sup>2</sup>**
- Freiflächen: Balkone & Terrassen bei allen Einheiten
- Kellerflächen: großzügig vorhanden
- 3 Wohneinheiten (Maisonetten)
- Baubewilligung: **bereits erteilt**

## ? Stellplätze

Laut Planung sind **PKW-Stellplätze vorgesehen** (Details je nach Ausführungs- bzw. Einreichplanung).

## ? Investment & Potenzial

Dieses Projekt vereint Planungssicherheit mit hoher Marktfähigkeit:

- Baubewilligung vorhanden ? **sofortige Umsetzbarkeit**
- Attraktive Wohnform (Maisonetten) ? **starke Nachfrage**
- Geeignet für **Einzelabverkauf oder Vermietung**
- Zielgruppe: Familien & gehobenes Wohnsegment
- Gute Skalierbarkeit für Bauträger und Entwickler

Durch die bereits genehmigte Planung reduziert sich das Entwicklungsrisiko erheblich und ermöglicht einen raschen Projektstart.

## ? Fazit

Ein überzeugendes Neubauprojekt mit klarer Struktur, attraktiver Wohnkonzeption und solidem Entwicklungspotenzial. Ideal für Investoren, Bauträger oder Entwickler, die ein hochwertiges Wohnprojekt mit bereits vorhandener Baubewilligung realisieren möchten.

Bild ist KI-Generiert und ist ein Musterfoto !

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap