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



Objektnummer: 1945/2319

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	389,79 m²
Balkone:	3
Terrassen:	3
Keller:	144,60 m²
Kaufpreis:	650.000,00 €

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.

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 m²** 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 m²**
- Wohnnutzfläche gesamt: ca. **389,79 m²**
- 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.

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <1.500m

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