

# Exklusives Neubauprojekt mit Entwicklungspotenzial – 7 Wohneinheiten mit Freiflächen & Tiefgarage



**Objektnummer: 1945/2312**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	559,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Garten:</b>	105,37 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<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 geplantes bzw. bewilligtes Neubauprojekt mit klar strukturierter Konzeption und attraktivem Entwicklungspotenzial. Das Projekt umfasst die Errichtung eines modernen Wohngebäudes mit insgesamt **7 Wohneinheiten**, großzügigen **Freiflächen** sowie **Tiefgaragenstellplätzen** und richtet sich gezielt an Bauträger, Investoren und Projektentwickler, die ein wirtschaftlich durchdachtes Wohnprojekt realisieren möchten.

Die geplante Bebauung überzeugt durch eine ausgewogene Kombination aus Funktionalität, effizienter Flächennutzung und zeitgemäßer Architektur. Die gesamte **Wohnnutzfläche von ca. 559 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf mehrere Einheiten mit gut strukturierten Grundrissen, die eine breite Zielgruppe ansprechen – von Eigennutzern bis hin zu klassischen Anlegern.

### ? Wohnkonzept & Architektur

Das Projekt wurde mit Fokus auf moderne Wohnbedürfnisse sowie langfristige Vermietbarkeit konzipiert. Die einzelnen Einheiten bieten eine durchdachte Raumaufteilung mit offenen Wohnbereichen, mehreren Zimmern und funktionalen Nebenflächen.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Kombination aus Innen- und Außenflächen gelegt. Jede Einheit verfügt über attraktive **Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Loggien oder Terrassen**, wodurch ein hoher Wohnkomfort sowie eine starke Nachfrage am Markt sichergestellt werden.

Die Erdgeschossbereiche profitieren von großzügigen Gartenflächen, während die oberen Einheiten über gut nutzbare Außenflächen verfügen. Die Dachgeschosswohnungen bieten zusätzliche Qualität durch Terrassenlösungen, die ein gehobenes Wohngefühl schaffen.

### ? Freiflächen & Mehrwert

Ein wesentlicher Bestandteil des Projekts ist die gelungene Integration von Außenflächen:

- Eigengarten mit ca. **105 m<sup>2</sup>**
- Balkone und Terrassen mit insgesamt ca. **42 m<sup>2</sup>**
- Zusätzliche Loggienflächen
- Gesamtfreifläche von rund **154 m<sup>2</sup>**

Diese Flächen stellen einen klaren Wettbewerbsvorteil dar und erhöhen sowohl die Vermietbarkeit als auch den Verkaufswert der einzelnen Einheiten erheblich.

## ? Stellplätze & Infrastruktur

Im Rahmen der Projektplanung sind **Tiefgaragenstellplätze vorgesehen**, wodurch den zukünftigen Bewohnern zusätzlicher Komfort und Alltagstauglichkeit geboten wird. Gerade in urbanen Lagen stellt dies einen wesentlichen Mehrwert dar und steigert die Attraktivität nachhaltig.

## ?? Technik & Bauweise

Die Ausführung des Projekts erfolgt **laut Planung** unter Berücksichtigung aktueller Bau- und Energiestandards. Vorgesehen ist eine moderne, wertbeständige Bauweise mit Fokus auf Energieeffizienz und nachhaltige Nutzung.

- Geplante Massivbauweise
- Energieeffizientes Heizsystem (z. B. Zentralheizung / Fernwärme)
- Mechanische Entlüftung innenliegender Räume
- Zeitgemäße Bauausführung nach aktuellen Standards

*(Details gemäß Einreich- bzw. Ausführungsplanung)*

## ? Projektkennzahlen

- Wohnnutzfläche: ca. **559,33 m<sup>2</sup>**
- Wohneinheiten: **7**
- Freiflächen: ca. **154 m<sup>2</sup>** gesamt

- Tiefgaragenstellplätze: geplant
- Bauweise: Neubauprojekt
- Status: Planung / bewilligt (je nach Unterlagen)

## ? Investment & Potenzial

Dieses Projekt bietet eine attraktive Kombination aus **Planungssicherheit und Entwicklungspotenzial**. Durch die vorhandene Struktur sowie die effiziente Flächenaufteilung eignet sich das Objekt sowohl für den **Einzelabverkauf der Einheiten** als auch für eine **langfristige Vermietungsstrategie**.

Die kompakte Größe des Projekts ermöglicht eine überschaubare Umsetzung bei gleichzeitig attraktiver Ertragsstruktur. Die vorhandenen Freiflächen sowie die geplanten Stellplätze stellen zusätzliche Werttreiber dar.

Die Nachfrage nach modernen Wohnformen mit Außenflächen bleibt konstant hoch, wodurch eine nachhaltige Vermarktung gewährleistet ist.

## ? Fazit

Ein durchdachtes Neubauprojekt mit klarer Struktur, attraktiven Freiflächen und solidem Entwicklungspotenzial. Ideal für Bauträger, Investoren oder Projektentwickler, die ein modernes Wohnprojekt mit guter Marktgängigkeit und langfristiger Perspektive 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap