Exklusives Neubauprojekt mit Entwicklungspotenzial – 7 Wohneinheiten mit Freiflächen & Tiefgarage



Objektnummer: 1945/2312

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	559,33 m²
Balkone:	4
Terrassen:	4
Garten:	105,37 m²
Kaufpreis:	850.000,00 €

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 geplantes Neubauprojekt mit klar strukturierter Konzeption und derzeit nicht bewilligter Baustudie 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 m²** 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 m²**
- Balkone und Terrassen mit insgesamt ca. **42 m²**
- Zusätzliche Loggienflächen

- Gesamtfreifläche von rund **154 m²**

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 m²**
- Wohneinheiten: **7**

- Freiflächen: ca. **154 m²** 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.

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 <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <2.500m

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