

**++NEU++ Exklusives Entwicklungsprojekt - Ausbau- & Neubaupotenzial auf ca. 911 m<sup>2</sup> Grundstück! Top Lage**



**Objektnummer: 5306**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1933
<b>Zustand:</b>	Entkernt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	228,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	830,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	67,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

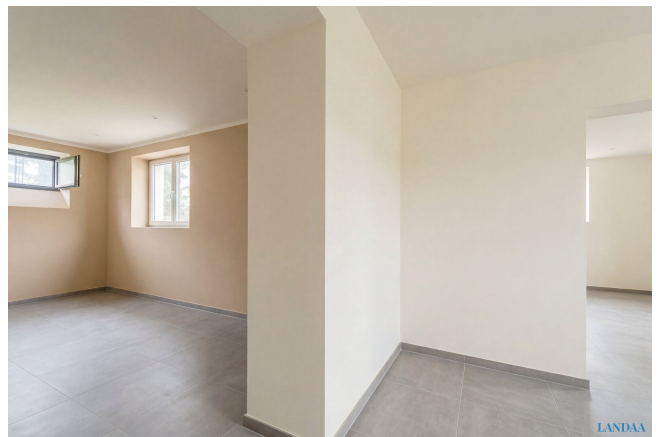
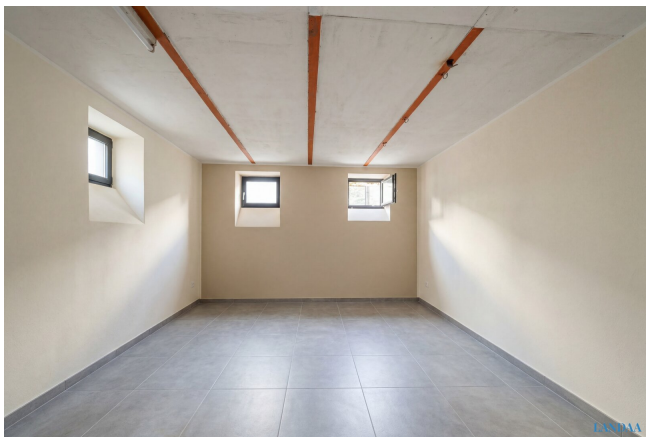


**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH







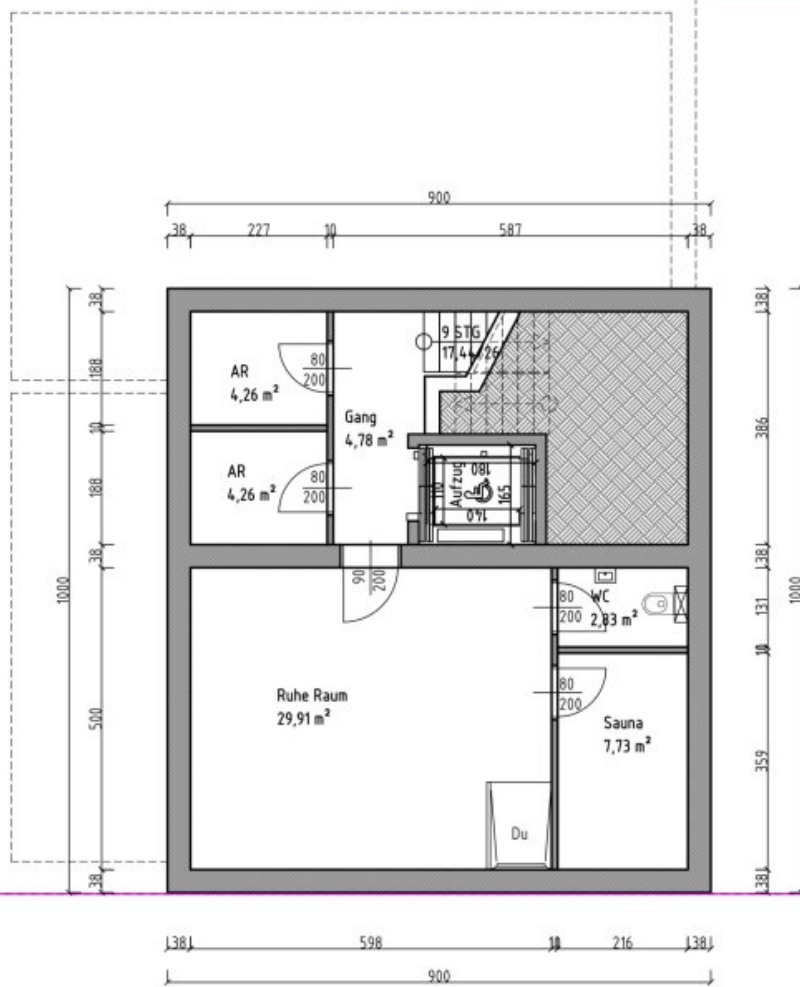


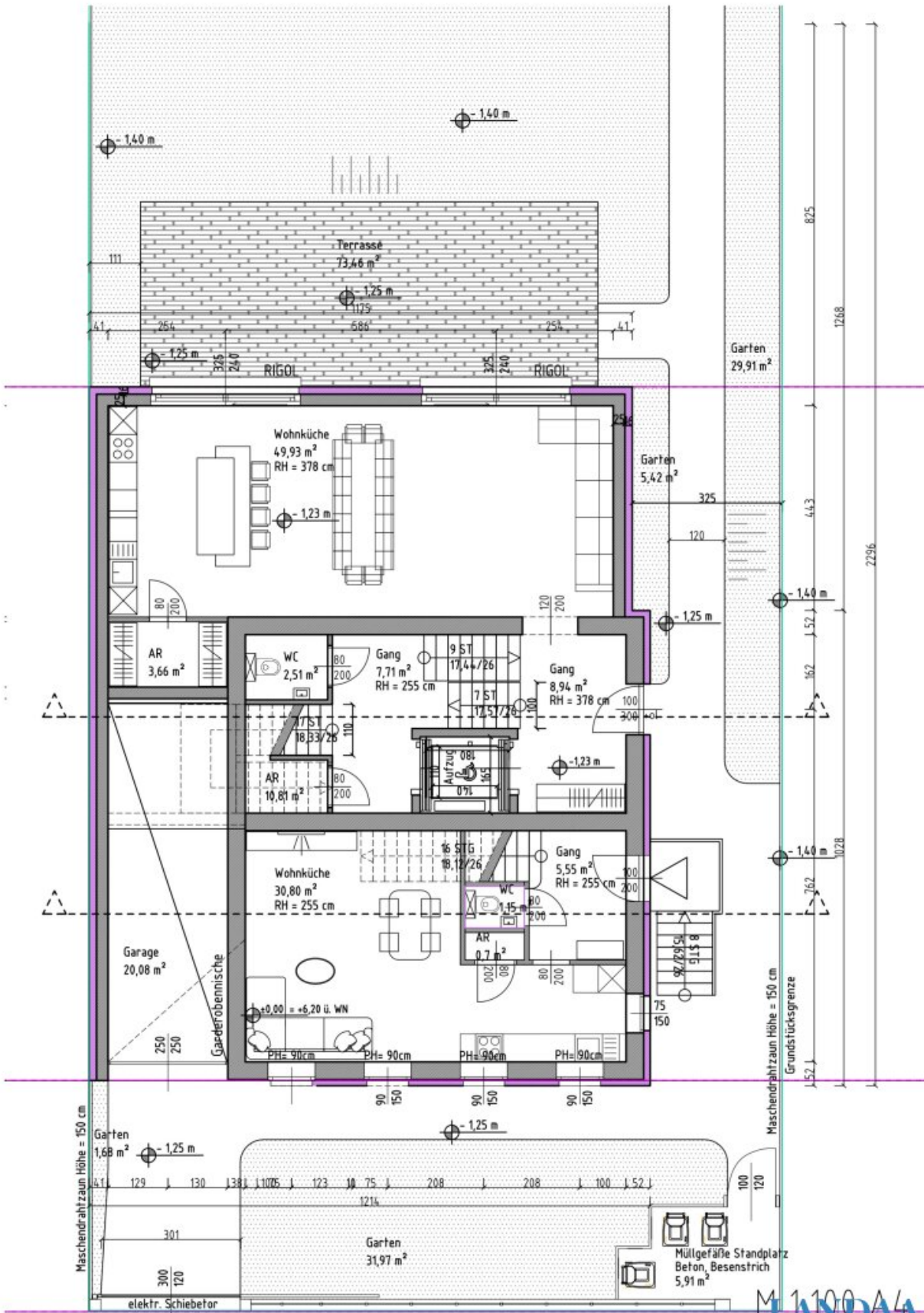


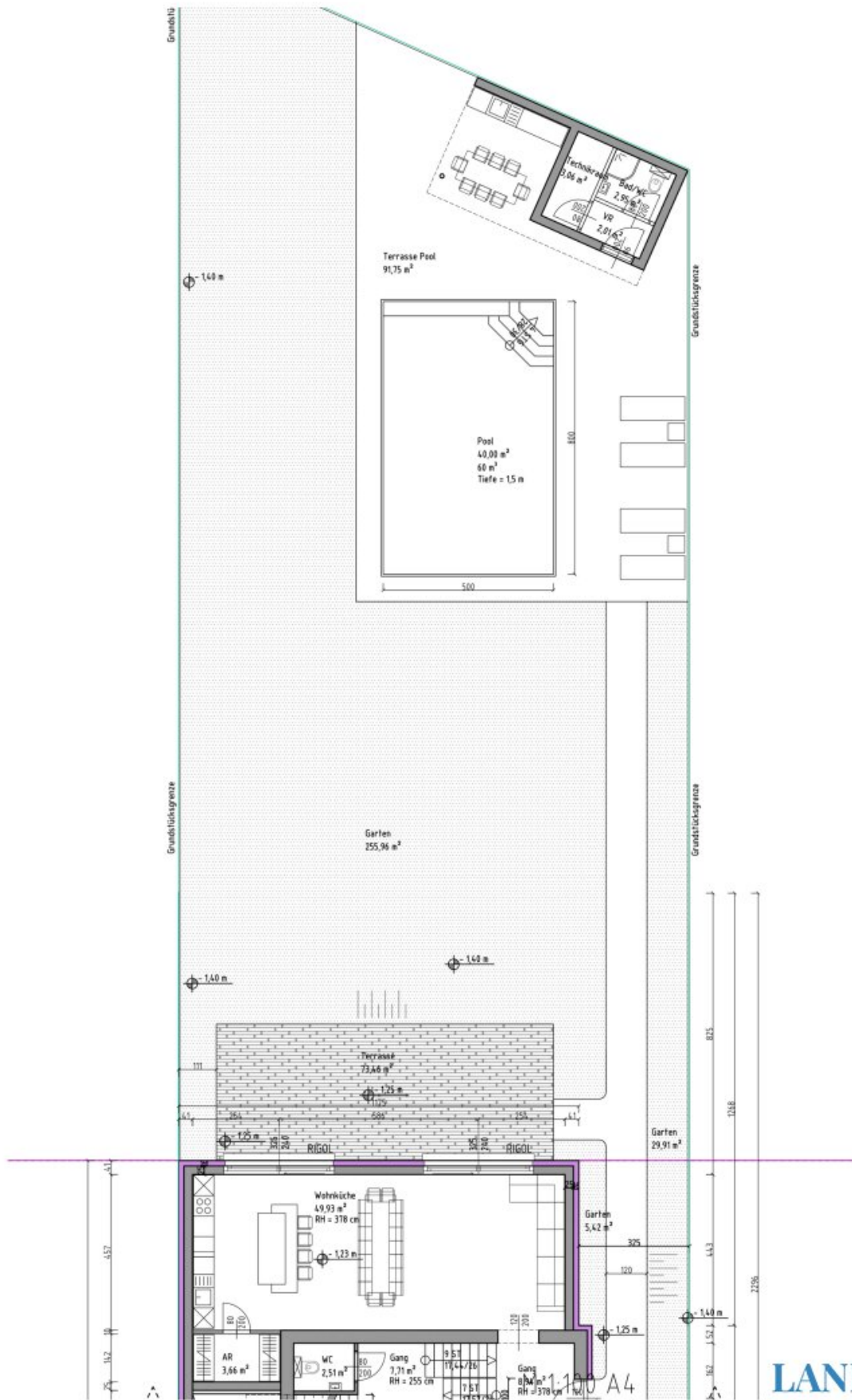


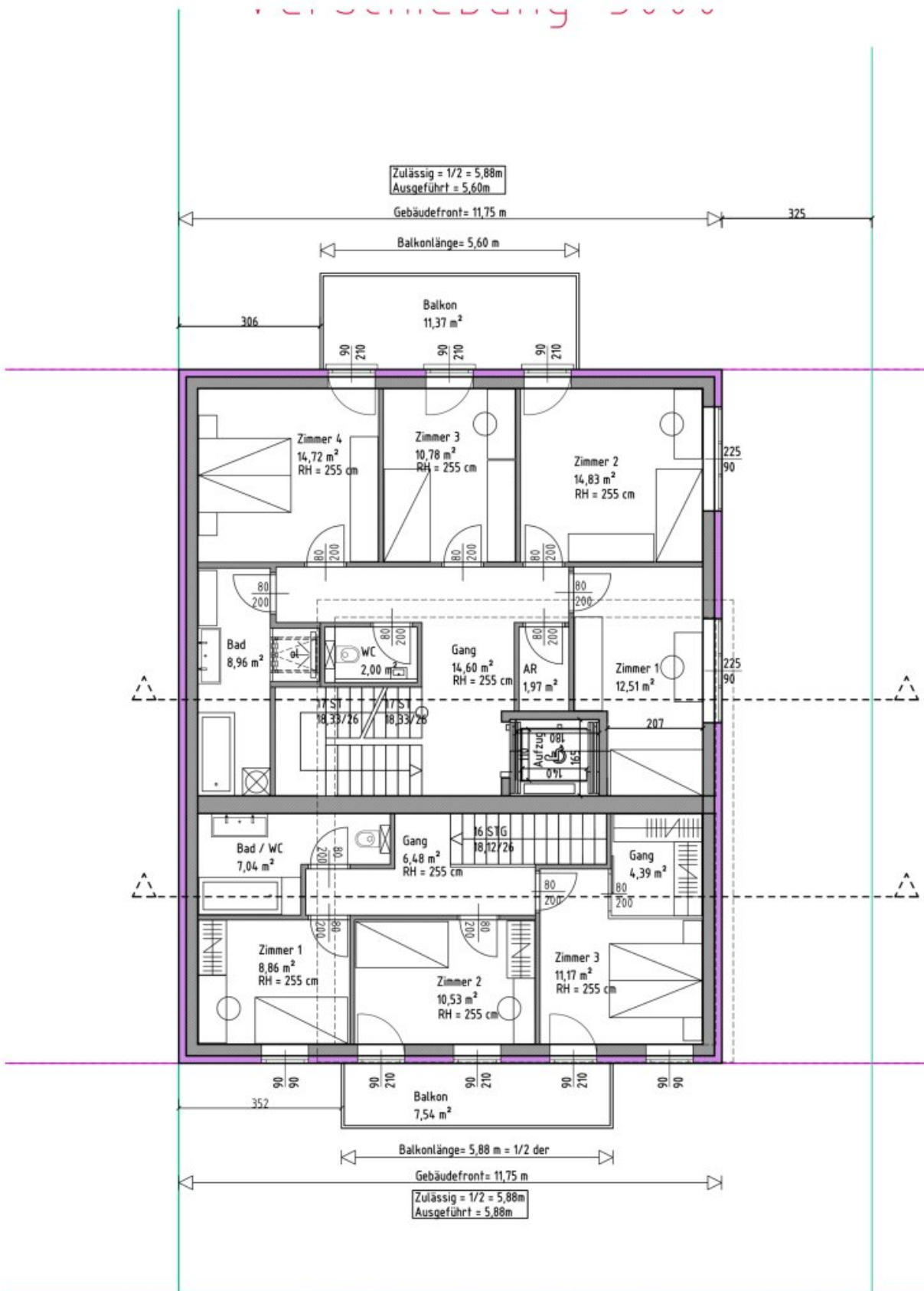




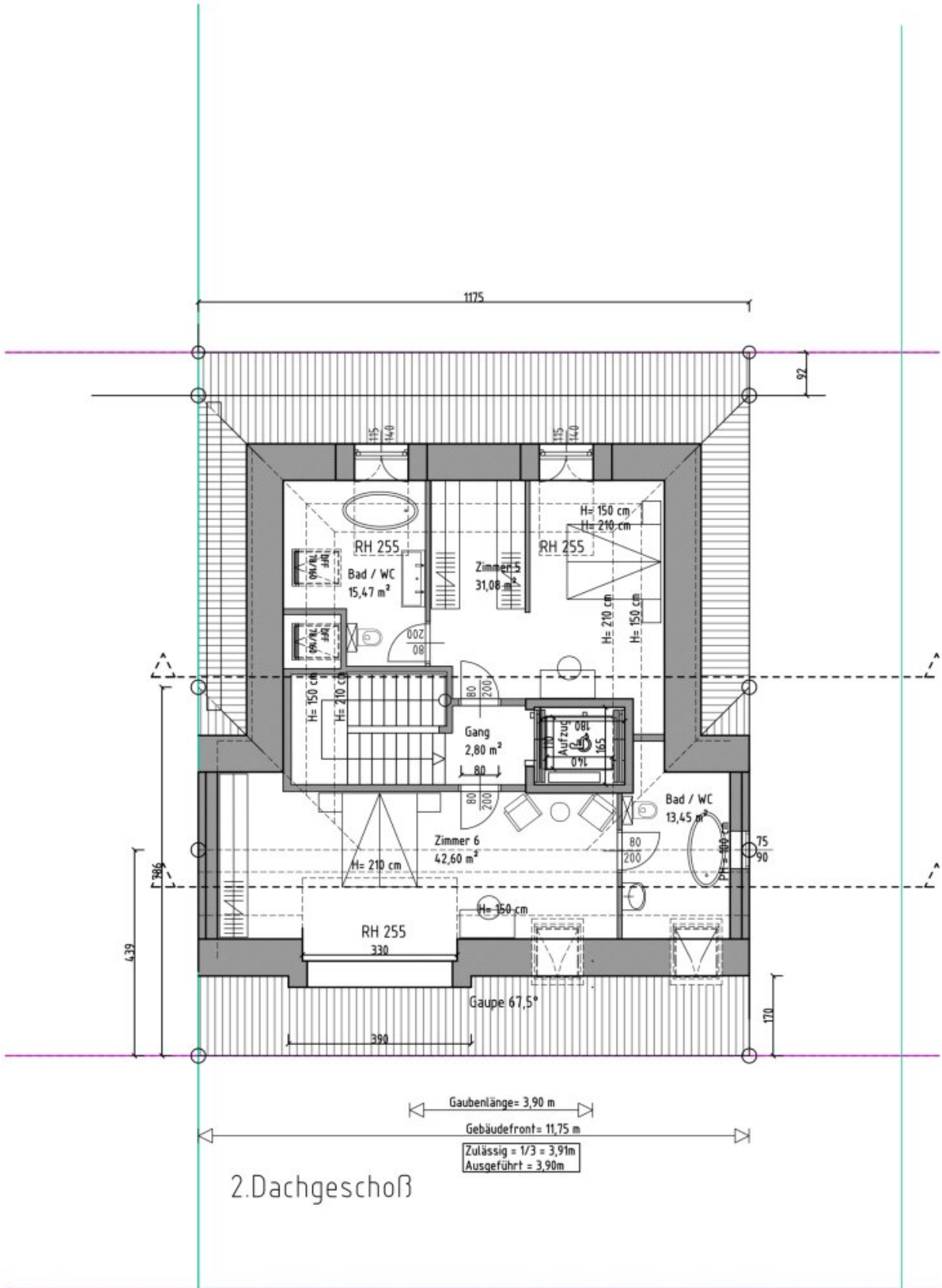






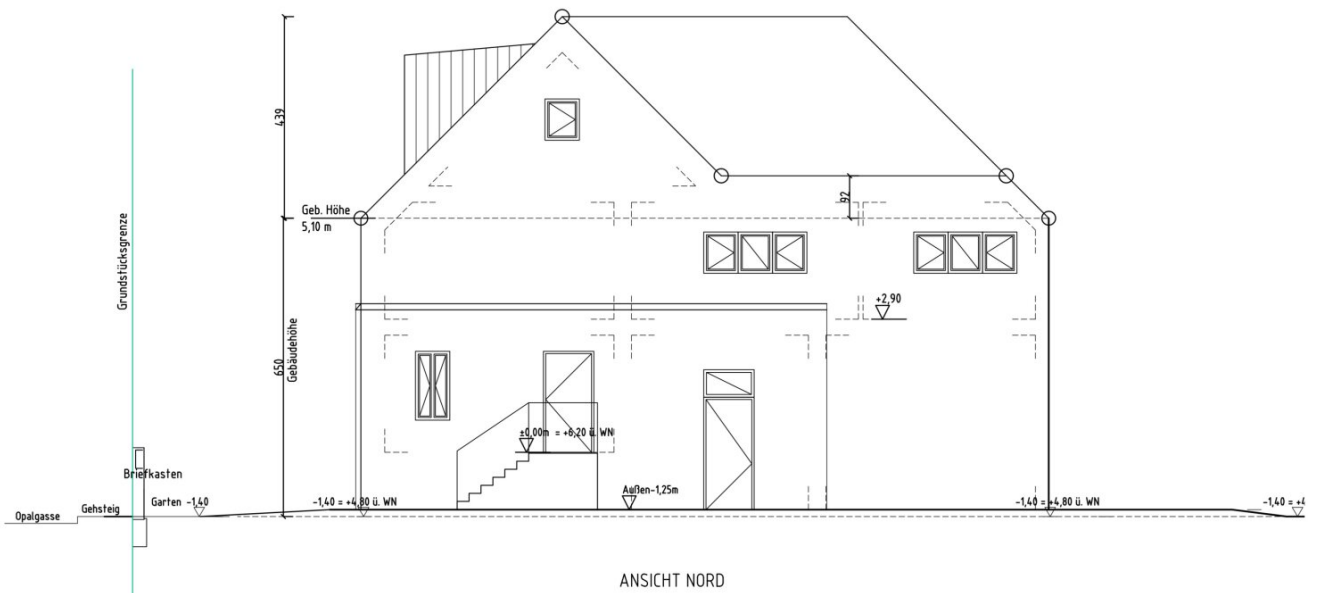


1. Dachgeschoß



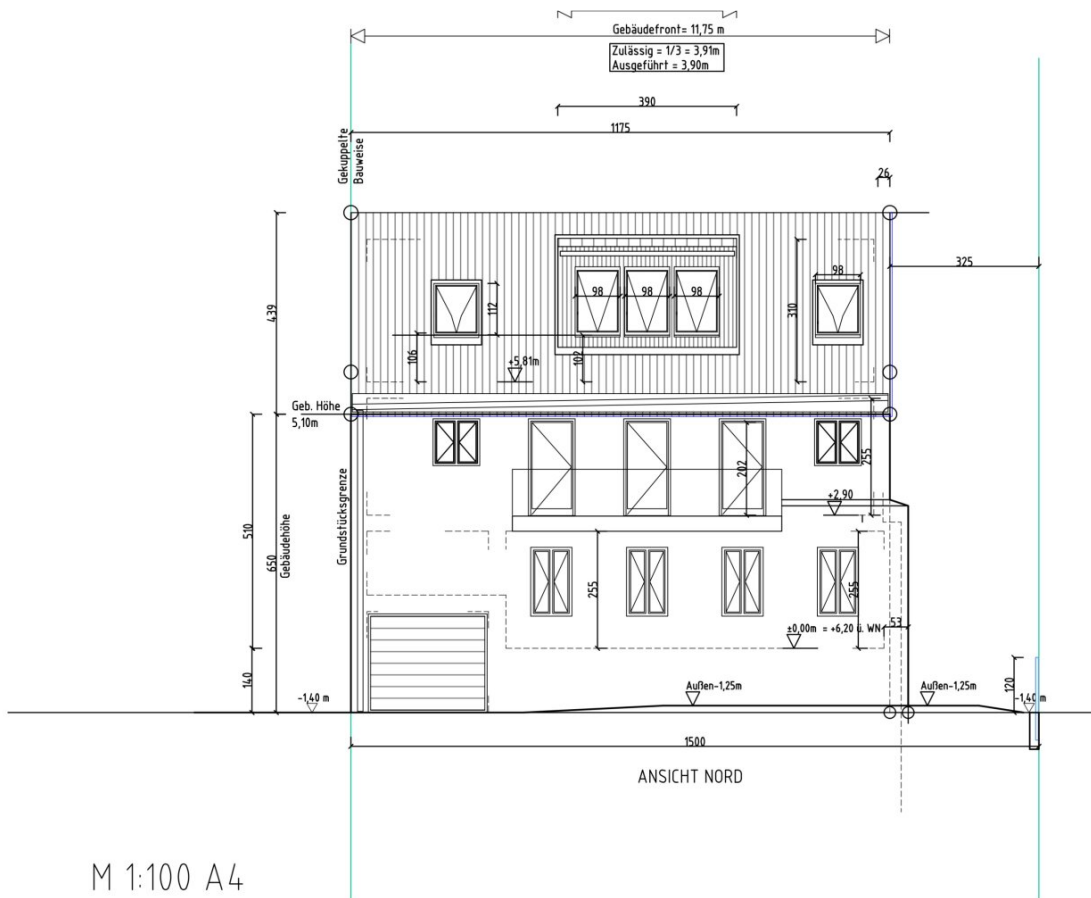
M 1:100 A4

LANDAA



M 1:100 A4

LANDAA



## Objektbeschreibung

### Exklusives Entwicklungsprojekt mit großem Potenzial

#### 1210 Wien – Opalgasse

#### Bestandsobjekt mit bewilligter Projektstudie, Ausbau- & Neubaupotenzial auf ca. 911 m<sup>2</sup> Grundstück

In begehrter Grünruhelage von Wien-Floridsdorf gelangt dieses außergewöhnliche Entwicklungsobjekt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich in der Opalgasse, 1210 Wien, auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 911m<sup>2</sup> Gesamtfläche und bietet enormes Potenzial für Bauträger, Investoren oder private Bauherren mit Vision.

Das ursprünglich im Jahr 1933 errichtete Einfamilienhaus verfügt aktuell über ca. 140 m<sup>2</sup> Bestandswohnfläche und wurde bereits vollständig entkernt. Für das Gebäude liegt ein Abbruchbescheid vor, wodurch sowohl eine umfassende Revitalisierung als auch ein vollständiger Neubau möglich sind.

Bereits ausgearbeitet wurde eine hochwertige Projektstudie zur Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Hauses inklusive Dachausbau, zusätzlicher Wohnebenen, großzügiger Terrassenflächen, Poolanlage, Carport sowie moderner energieeffizienter Haustechnik mittels Luftwärmepumpe. Zusätzlich besteht laut Projektidee die Möglichkeit zur Errichtung von drei modernen Reihenhäusern mit Tiefgarage und privaten Gartenflächen.

### Eckdaten der Liegenschaft

- Adresse: 1210 Wien, Opalgasse 8
- Grundstücksfläche: ca. 911 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 830 m<sup>2</sup>
- Baujahr Bestandshaus: 1933
- Aktueller Zustand: vollständig entkernt

- Abbruchbescheid vorhanden
- Derzeitige Wohnfläche Bestand: ca. 140 m<sup>2</sup>
- Widmung laut Einreichplanung: W, o, gk, 6,5 m
- Heizungsplanung: Luftwärmepumpe
- Projektstudie für Ausbau & Aufstockung vorhanden
- Möglichkeit für Reihenhausprojekt mit Tiefgarage

## **Projektidee – Hochwertiger Ausbau des Bestandsgebäudes**

Die vorliegende Projektstudie sieht die umfassende Neugestaltung des bestehenden Hauses zu einer modernen Luxusresidenz mit großzügigen Freiflächen und exklusivem Wohnkomfort vor.

Geplant wurde ein architektonisch anspruchsvoller Ausbau mit:

- zusätzlichem Dachgeschoss
- neuen Terrassenflächen
- großzügigen Balkonbereichen
- offener Wohnküche
- Wellness- & Saunabereich

- Poollandschaft
- Carport
- modernem Fassadenkonzept
- energieeffizienter Wärmepumpentechnik
- großzügigen Glasflächen und modernen Raumlösungen

Die Visualisierungen zeigen eindrucksvoll das Potenzial eines modernen Designerhauses mit luxuriösem Wohncharakter und großzügiger Gartenlandschaft.

## **Geplante Flächen laut Projektstudie**

### **Wohnnutzfläche gesamt**

Laut Einreichplanung beträgt die geplante Wohnnutzfläche ca. 228,78 m<sup>2</sup> (inkl. 2. Dachgeschoss, exkl. Keller).

Zusätzlich entstehen umfangreiche Neben- und Außenflächen.

### **Kellergeschoss – Wellness & Freizeitbereich**

Geplante Nutzfläche ca. 67,05 m<sup>2</sup>:

- Hobbyräume
- Sauna
- Dusche/WC

- Technikräume
- Waschküche
- Vorraumflächen

## **Erdgeschoss – Offenes Wohnen mit Gartenzugang**

Geplante Wohnfläche ca. 105,44 m<sup>2</sup>:

- großzügige Wohnküche mit ca. 37 m<sup>2</sup>
- zwei große Zimmer mit jeweils ca. 20 m<sup>2</sup>
- Badezimmer
- separates WC
- Vorraum

Zusätzlich geplant:

- ca. 45 m<sup>2</sup> Terrasse
- Carport mit ca. 25 m<sup>2</sup>
- direkter Zugang zum Garten und Poolbereich

## **1. Dachgeschoss – Familienbereich**

Geplante Fläche ca. 97,07 m<sup>2</sup>:

- mehrere Schlafzimmer
- Elternsuite
- Schrankraum
- Badezimmer
- Balkonflächen

Der großzügige Balkonbereich mit moderner Glasfront schafft ein offenes Wohngefühl mit Blick in den Garten.

## **2. Dachgeschoss – Studio / Freizeitbereich**

Zusätzliche Fläche ca. 26,27 m<sup>2</sup>:

- Hobbyraum / Studio
- Badezimmer
- vielseitig nutzbare Dachgeschossfläche

## **Außenbereich & Gartenkonzept**

Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist der außergewöhnlich große Gartenbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Projektstudie umfasst:

- großzügige Poolanlage
- Sonnenterrassen
- Lounge- und Outdoorküchenbereich
- weitläufige Grünflächen
- moderne Pergola
- Carport
- elegante Zufahrt mit elektrischem Schiebetor

Die geplante Poolterrasse umfasst laut Topographie ca. 91,75 m<sup>2</sup>.

Der Garten bietet höchste Privatsphäre und eignet sich ideal für luxuriöses Wohnen im Grünen innerhalb Wiens.

## **Alternative Bauträgeroption – Reihenhausprojekt**

Neben der Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes bietet die Liegenschaft weiteres Entwicklungspotenzial.

Laut Projektidee besteht die Möglichkeit zur Errichtung von:

### **Drei modernen Reihenhäusern**

mit:

- Tiefgarage
- privaten Gärten
- Terrassen & Balkonen
- energieeffizienter Bauweise
- Luftwärmepumpe
- moderner Architektur

Diese Option macht die Liegenschaft insbesondere für Bauträger und Projektentwickler äußerst attraktiv.

## **Technische Highlights laut Projektplanung**

- Luftwärmepumpe für Heizung & Warmwasser
- 3-fach-verglaste PVC/Alu-Fenster
- moderne Wärmedämmung
- hochwertige Fassadenlösung
- energieeffiziente Gebäudehülle
- vorbereitete Pool- & Terrassenplanung

- großflächige Fensterfronten
- moderne Dachgauben und Balkonlösungen

## **Lagebeschreibung – 1210 Wien / Leopoldau**

Die Opalgasse befindet sich in einer ruhigen und gefragten Wohngegend im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf. Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Einfamilienhäuser, großzügige Grünflächen und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Schulen & Kindergärten
- Einkaufsmöglichkeiten
- öffentliche Verkehrsanbindungen
- Freizeit- & Erholungsgebiete
- Schnellanbindung an die Wiener Innenstadt

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und großem Entwicklungspotenzial macht diese Liegenschaft besonders selten am Wiener Immobilienmarkt.

## **Highlights auf einen Blick**

? Grundstück mit ca. 911 m<sup>2</sup>

? Großzügiger Garten mit ca. 830 m<sup>2</sup>

? Bestandshaus aus 1933

? Bereits entkernt

- ? Abbruchbescheid vorhanden
- ? Projektstudie für luxuriösen Ausbau vorhanden
- ? Geplante Wohnnutzfläche ca. 228,78 m<sup>2</sup>
- ? Pool, Terrasse, Balkon & Carport geplant
- ? Luftwärmepumpe vorgesehen
- ? Möglichkeit für 3 Reihenhäuser mit Tiefgarage
- ? Ruhige Toplage in 1210 Wien
- ? Ideal für Bauträger, Investoren oder Eigennutzer

## **Unterlagen & Projektunterlagen**

- Einreichplanung
  
- Topographie
  
- Grundrisse
  
- Visualisierungen
  
- Bestandspläne
  
- Projektstudie

vorhanden.

**Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.**

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 <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap