

## Wohnen und Arbeiten im Herzen von Leopoldau



Hofansicht - Bauernhaus

**Objektnummer: 2003/11353**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	145,56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.155,76 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.220,65 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	409,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	64,89 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.880.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.626,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

67.680,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

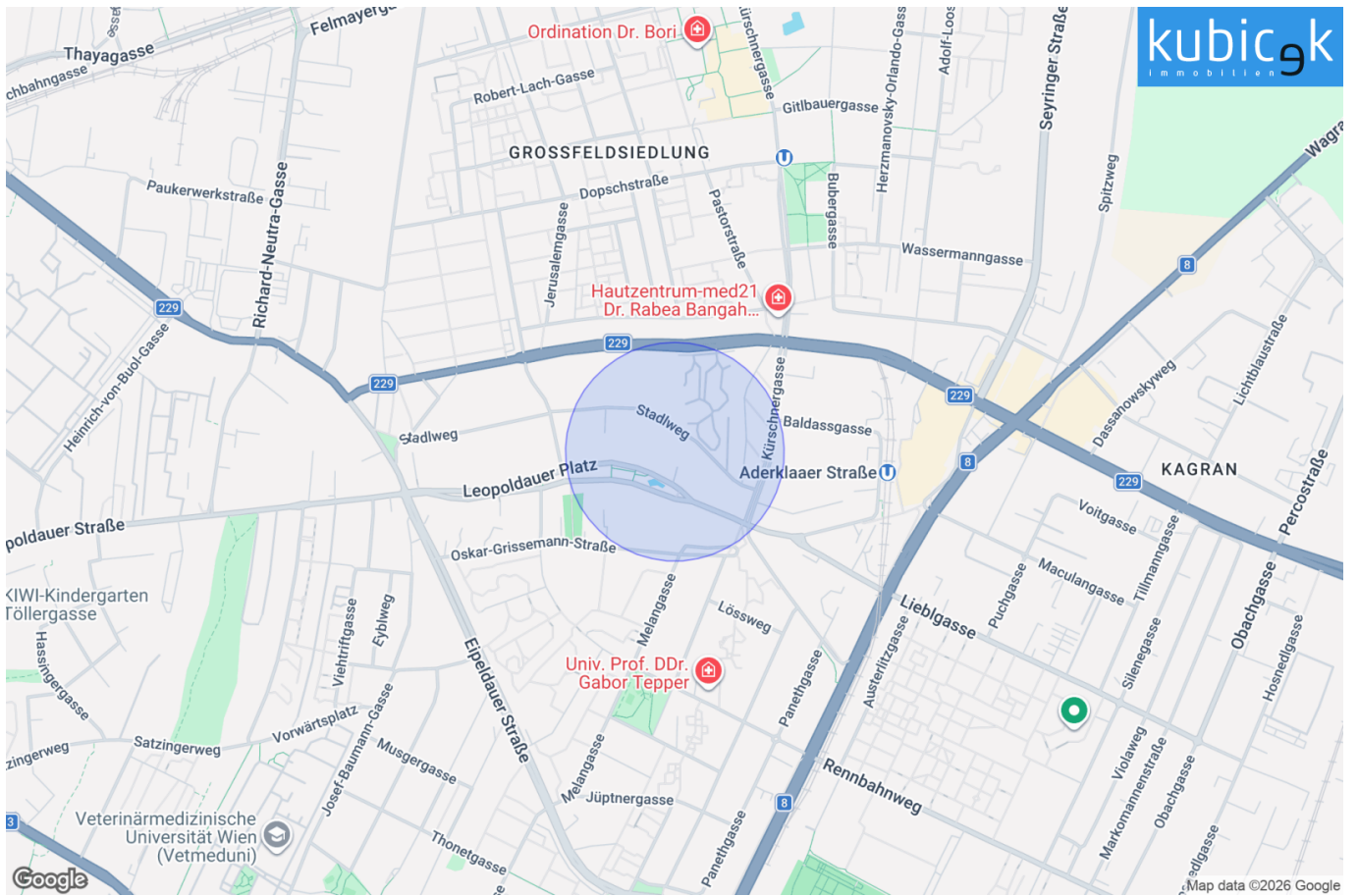
Grundstücke

100%









## Objektbeschreibung

### Wohnen und Arbeiten im Herzen von Leopoldau

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint historischen Charme, großzügige Flächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf beeindruckende Weise. Auf einem rund 1.993 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich diese gepflegte Liegenschaft vom Leopoldauer Platz bis zur rückwärtigen Oskar-Grissemann-Straße und bietet damit eine seltene Kombination aus repräsentativer Straßenlage und praktischer Erschließung von zwei Seiten.

Das Grundstück zeichnet sich durch seine langgezogene Form mit einer Länge von etwa 146 Metern aus. Im straßenseitigen Bereich am Leopoldauer Platz misst die Breite rund 17 Meter und verjüngt sich Richtung Oskar-Grissemann-Straße auf etwa 14 Meter. Diese besondere Grundstücksstruktur eröffnet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungsformen und bietet zugleich großzügige Platzverhältnisse für Wohnen, Arbeiten, Lagern oder gewerbliche Nutzung.

Im vorderen Bereich befindet sich das in geschlossener Bauweise errichtete, äußerst gepflegte Bauernhaus, das mit seinem charmanten Charakter und einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Fünf Zimmer bieten ausreichend Platz für komfortables Wohnen, ergänzt durch eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Bidet sowie ein separates WC. Die Garageneinfahrt mit elektrischem Tor sorgt für zusätzlichen Komfort und eine bequeme Zufahrt.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft sind die zahlreichen Nebengebäude und großzügigen Nutzflächen, die weit über klassisches Wohnen hinausgehen. Diverse Lagerräume, ehemalige Stallungen, Werkstätten sowie mehrere Lagerhallen bieten ein enormes Potenzial für vielseitige Nutzungskonzepte – sei es für Handwerksbetriebe, Lagerzwecke, Hobby, Werkstattbetrieb oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten an einem Standort. Die zusätzliche rückwärtige Einfahrt bzw. Zufahrt über die Oskar-Grissemann-Straße stellt dabei einen wesentlichen praktischen Vorteil dar und erleichtert die Erreichbarkeit sowie logistische Abläufe erheblich.

Auch aus baurechtlicher Sicht bietet die Liegenschaft interessante Perspektiven. Die Widmung als „Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I, geschlossene Bauweise“ schafft attraktive Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungen. Der straßenseitige Bereich liegt in einer Schutzzone, in der eine Gebäudehöhe von bis zu 4,5 Metern zulässig ist. Im rückwärtigen Grundstücksteil sind Gebäudehöhen von bis zu 6,5 Metern möglich, zudem ist dort eine Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig. Die maximale Verbauung ist in diesem Bereich mit 50 % der Grundstücksfläche begrenzt.

Dieses Anwesen bietet somit eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges und vielseitig nutzbares Objekt in zentraler Lage von Leopoldau zu erwerben. Ob als Kombination aus

Wohnen und Arbeiten, als Standort für Gewerbe, Lager oder individuelle Nutzungskonzepte – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten auf einem außergewöhnlichen Grundstück mit historischem Charakter und hervorragender Infrastruktur.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](https://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap