

Attraktives Entwicklungsgrundstück in Wien



KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	1.059 m ²
Gesamte BGF	4.334 m ²
Wohnen	2.236 m ²
Geschäftsflächen	1.049 m ²
Untergeschoss / Garage	1.049 m ²

Wohneinheiten (ca.) 22-30

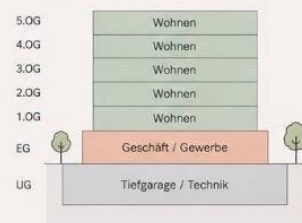
Geschosse UG + EG + 5.OG (Straße)
2.OG (Hof)

Widmung GB, GBGV, I (6m), III (13,5m)

LAGEPLAN



NUTZUNGSKONZEPT



VORTEILE

- Attraktives Wohnprojekt mit Gewerbenutzung
- Gute Infrastruktur und öffentliche Abbindung
- Hofseitige Freiflächen und ruhige Wohnbereiche
- Tiefgarage im Untergeschoss
- Hohe Entwicklungspotenziale

Objektnummer: 2142/22418

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stryeckgasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Kaufpreis:	2.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

T +43 69918887733
H +43 69918887733

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

EXKLUSIVES BAUTRÄGERGRUNDSTÜCK IN WIEN-FLORIDSDORF

MIT VISION, POTENZIAL UND PROJEKTSTUDIE mit einer möglichen Wohnnutzfläche von rund 2.236 m² und einer gesamten BGF von ca. 4.334 m²

In einer der dynamischsten Entwicklungszonen Wiens präsentiert sich dieses außergewöhnliche Grundstück, Floridsdorf 1210 Wien als seltene Gelegenheit für Bauträger, Entwickler und Investoren mit Weitblick.

Baustudie – 1210 Wien , Grundstücksfläche: ca. 1.059 m²

1. AusgangssituationDie gegenständliche Liegenschaft ist derzeit mit einem eingeschossigen sowie einem zweigeschossigen Bestandsgebäude bebaut und wird aktuell als KFZ-Werkstatt genutzt.Auf Basis der bestehenden Flächenwidmung und einer unverbindlichen Studie besteht Entwicklungspotenzial für einen Wohnbau mit ergänzender Geschäftsfläche.
2. Widmung / BebauungFlächenwidmungGB, GBGV, I (6m), III (13,5m)Dies ermöglicht grundsätzlich:straßenseitige Bebauung bis ca. 13,5 m GebäudehöheHoftrakte mit reduzierter Gebäudehöhegemischte Nutzung Wohnen / GewerbeBebauung mit mehreren Baukörpern3. EntwicklungspotenzialLaut vorliegender Studie könnte folgende Nutzfläche erzielt werden:NutzungFlächeWohnenca. 2.236 m²Geschäftsflächenca. 1.049 m²Untergeschoss / Garageca. 1.049 m²Gesamte BGF oberirdisch + unterirdischca. 4.334 m²
4. Mögliche BebauungskonzeptionStraßengebäudeUntergeschossErdgeschoss5 Obergeschosses mögliche Nutzung:Geschäftsflächen im EGWohnungen ab 1. OGTiefgarage im UGHofgebäude2 Obergeschossesruhige Wohnnutzunghofseitige Freiflächen möglich
5. Mögliche WohnungsstrukturAuf Basis der erzielbaren Wohnnutzfläche von ca. 2.236 m² erscheint folgende Struktur realistisch:WohnungstypAnzahl ca.2-Zimmer Wohnungen12–163-Zimmer Wohnungen8–124-Zimmer Wohnungen2–4Gesamtpotenzial:ca. 22–30 Wohneinheiten(abhängig von Planung, Erschließung und Freiflächenkonzept)
6. GewerbeflächenDie Widmung erlaubt straßenseitig attraktive Geschäfts- oder Büroflächen.Mögliche Nutzungen:NahversorgungBüroOrdinationFitness / StudioDienstleistungGastronomie lightDie EG-Fläche darf laut Widmung teilweise nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
7. Stellplätze / TiefgaragePotenzial für:Tiefgarage im UntergeschossPKW-StellplätzeFahrradabstellräumeTechnikflächenKellerabteile
8. InfrastrukturDie Lage in 1210 Wien bietet gute Infrastruktur:Öffentliche VerkehrsanbindungBuslinien in unmittelbarer Nähegute Verbindung nach FloridsdorfAnbindung an U6 / S-BahnEinkaufsmöglichkeitenSupermärkteApothekenSchulenKindergärtenGastronomie
9. ProjektbewertungVorteile der Liegenschaftgroßes Entwicklungspotenzialgemischte Nutzung mögliche gute Wohnungsgrößen realisierbarTiefgarage möglichattraktive Straßenfrontgute InfrastrukturHerausforderungenmögliche AltbestandsabtragungWidmungsabhängigkeit EG-NutzungStellplatzkonzeptBaukosten / Tiefgarage
10. ZusammenfassungDie Liegenschaft stellt ein interessantes Entwicklungsprojekt für einen Wohnbau mit ergänzender Gewerbenutzung dar.Mit einer möglichen Wohnnutzfläche von rund 2.236 m² und einer

gesamten BGF von ca. 4.334 m² eignet sich das Projekt insbesondere für: BauträgerAnlegerDeveloperinstitutionelle InvestorenDas Projekt bietet Potenzial für ein modernes Wohnensemble mit straßenseitiger Gewerbenutzung und ruhigen hofseitigen Wohnbereichen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Ing.D.Cvetkovic unter der Telefonnummer +4369918887733 oder per E-Mail unter dragan@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap