Projektliegenschaft im 12. Bezirk – ca. 2.800 m² Grundstücksfläche



Objektnummer: 401

Eine Immobilie von Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Kaufpreis:	1.700.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Pail

Attersee Immobilien - Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen
Dorfstraße 50
4865 Nussdorf am Attersee

T +43 7666 82000
H +43 676 814238996

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

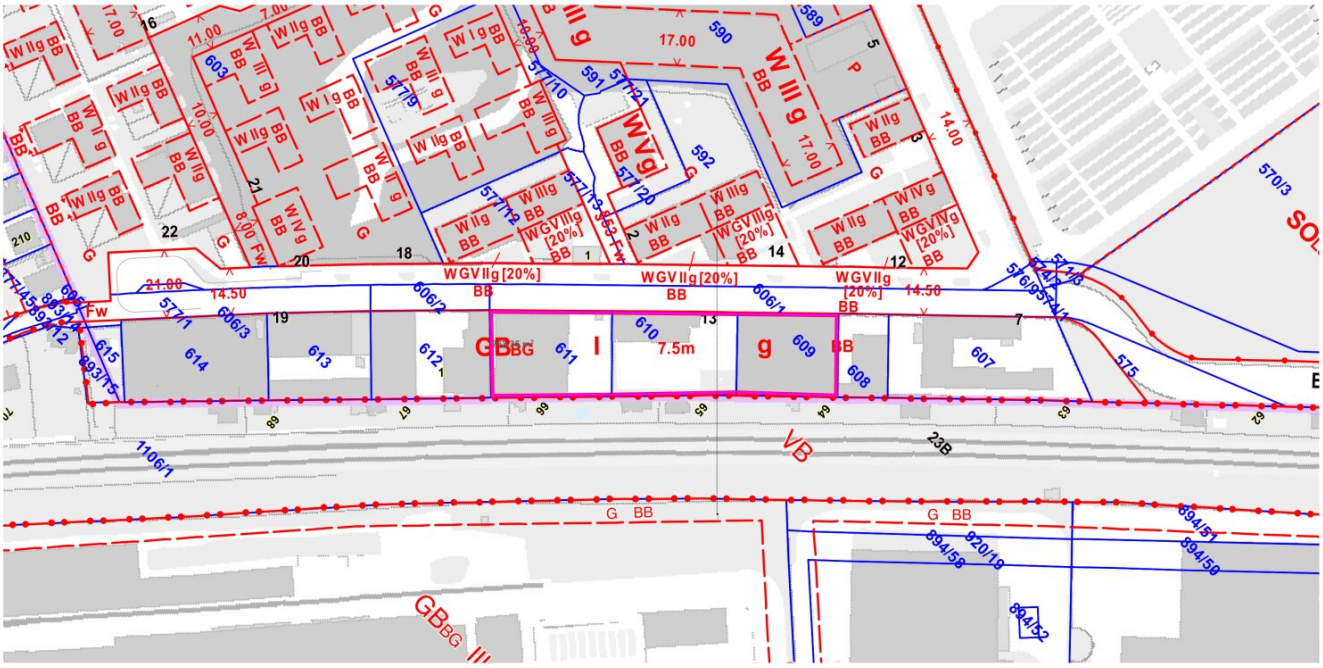

KI-bearbeitetes Foto/Visualisierung



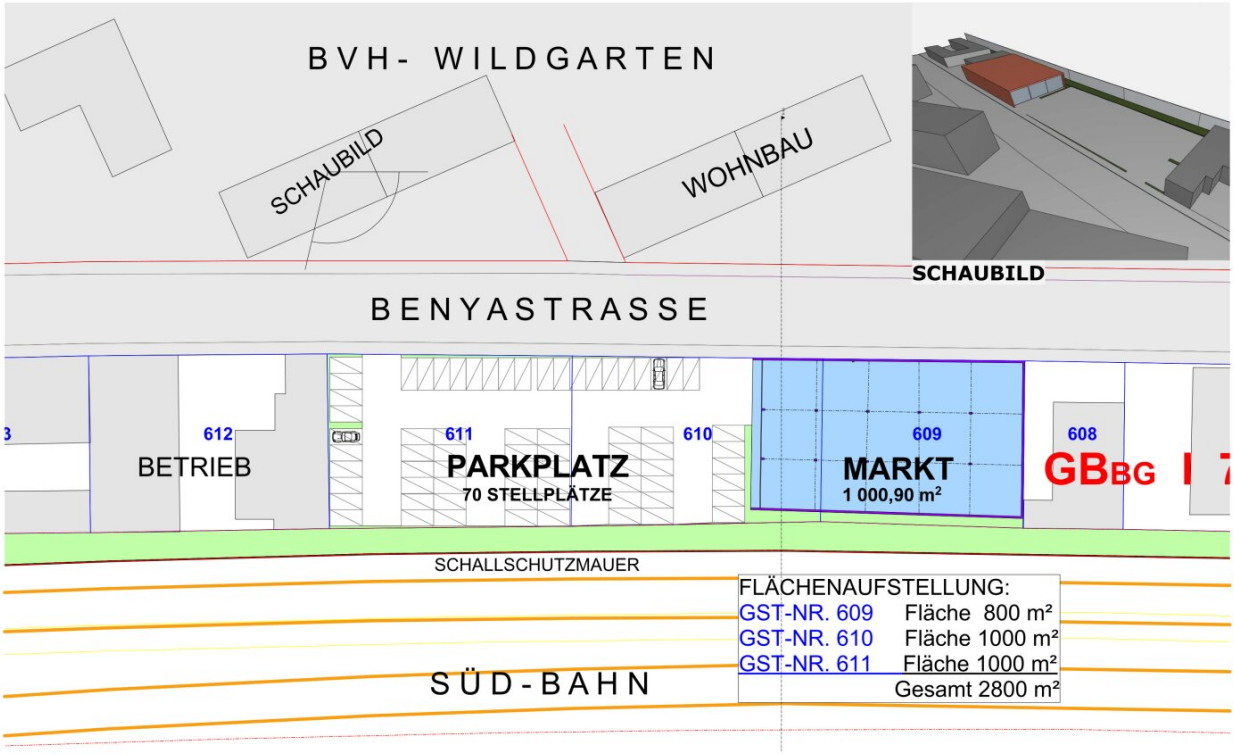

KI-bearbeitetes Foto/Visualisierung


Original

-BEBAUUNGSSTUDIE BETRIEBSSTÄTTE-VERKAUFSMARKT BENYASTRASSE-


GB BG
I
7.5m
g
WGV IIg [20%]
WGV IIIg [20%]
WGV IIg
W IIIg
W IIg
W IIIg
W IIg
W IIIg
W

-BEBAUUNGSSTUDIE BETRIEBSSTÄTTE-VERKAUFSMARKT BENYASTRASSE-



SCHAUBILD

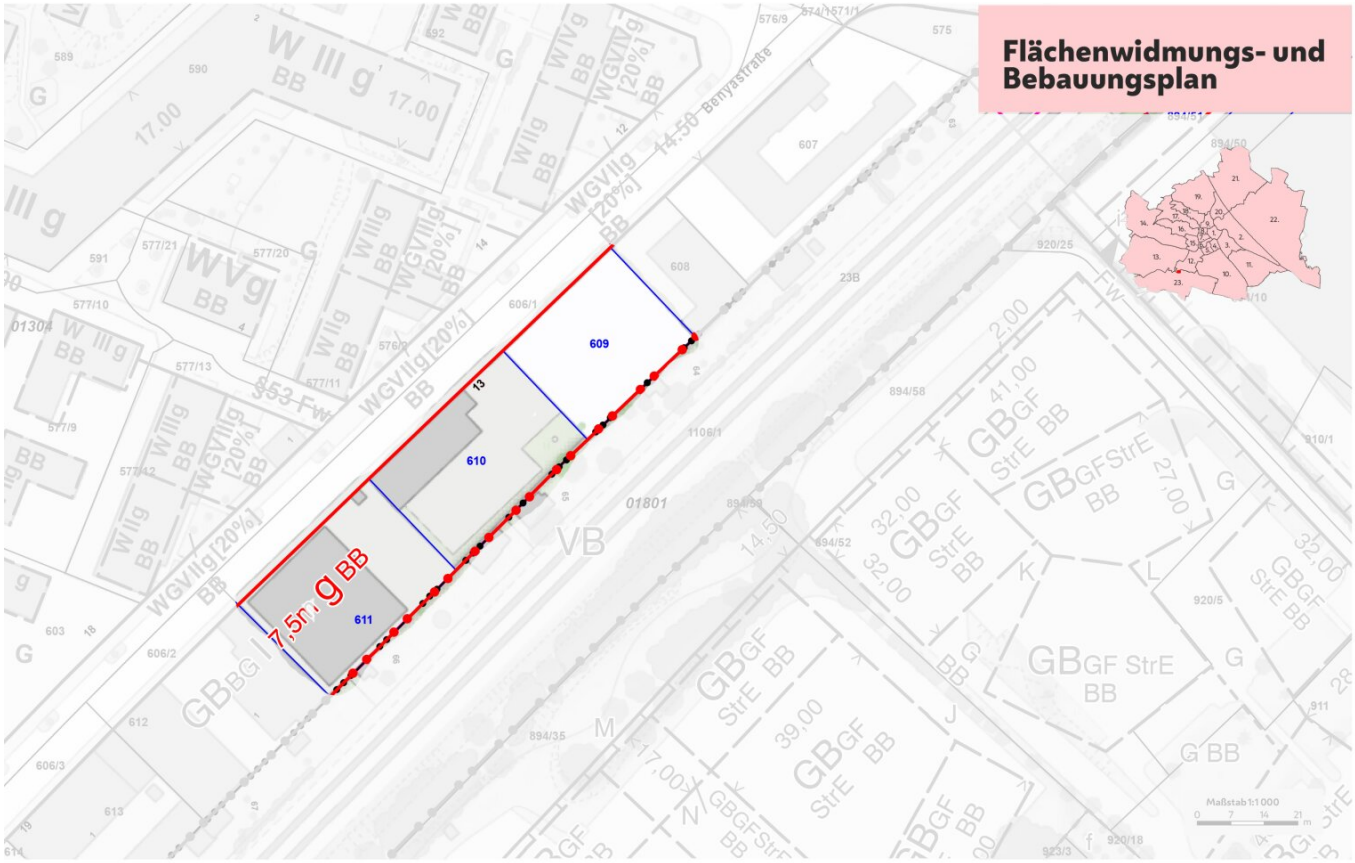
mconcept architects
architekt: DI Michael HOFBAUER
atelier: A-1160 Feßtgasse 6/49
tel: +4369916192511
email: mhconcept1@gmx.at

LAGEPLAN M 1:500

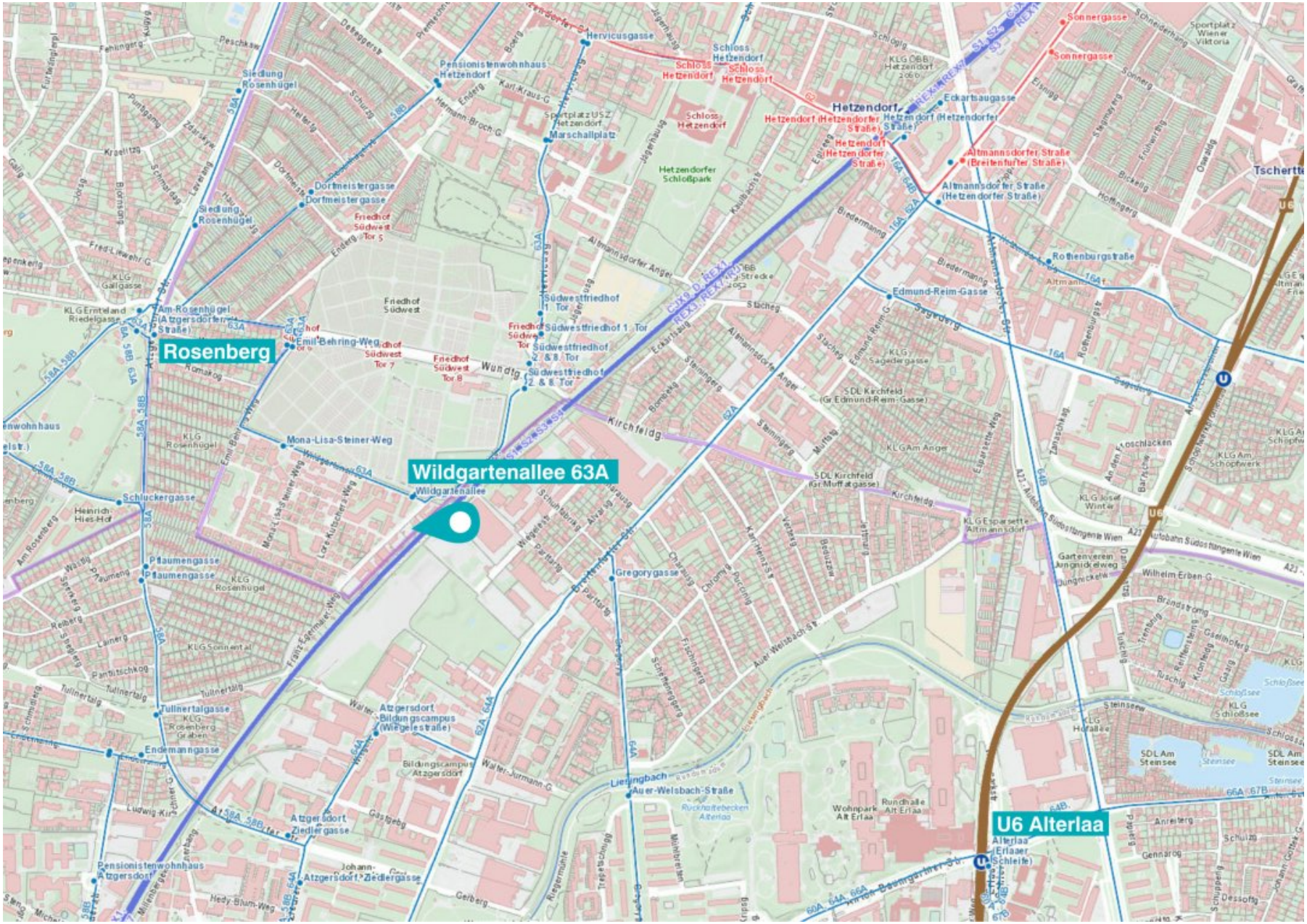
BEBAUUNGSSTUDIE 20.06.2022

Die Durchführbarkeit des Bauvorhabens ist mit weiteren Planungsschritten mit der Baubehörde und den Planungskonsulenten abzuklären und zu prüfen.
Die Planung ist geistiges Eigentum des Planverfassers und gesetzlich geschützt.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien – ViennaGIS
Druckdatum: 16.07.2026 08:24


Rosenberg
Wildgartenallee 63A
U6 Alterlaa




Google Maps


Solarz Reinigung
Swiftumzug & Raumung Wien, NO...
Bücherschrank Wildgarten
Lore-Kutschera-Weg
DHL Express Service Point Locker
Mini Ladies Spa Wien
24/7 Gardens
myflexbox AT 102
AIRTEC Luftungstechnik
Benyastraße
Bauchkunst Wien
Stasher Luggage - Wildgartenallee
Heinbuchenweg
Wildgartenallee
Treffpunkt für sozial benachteiligte Menschen
PhiAcademy

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft in der Benyastraße 11–15 befindet sich im beliebten 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur sowie ihr attraktives Entwicklungspotenzial.

Die U6-Stationen Niederhofstraße und Tscherttegasse, die Straßenbahnlinie 62 sowie die Buslinien 7A, 9A und 15A sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Bahnhof Wien Meidling bietet zudem optimale Anbindungen an den Regional- und Fernverkehr. Über die Schönbrunner Straße und die Altmannsdorfer Straße gelangen Sie rasch sowohl in die Wiener Innenstadt als auch zu den Autobahnen A2 und A23. Durch die geplante S-Bahn-Station „Benyastraße“, das bereits realisierte Stadtentwicklungsprojekt „Wildgarten“ mit über 1.000 Wohneinheiten sowie das Projekt „Quartier Vier“ bietet die Lage hervorragende Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Zum Verkauf gelangt ein per 31.12.2026 bestandfreies Entwicklungsgrundstück in der Benyastraße 11–15 im 12. Wiener Gemeindebezirk mit einer **Gesamtgrundstücksfläche von rund 2.800 m²**.

Der derzeit gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weist die Grundstücke als **Gemischtes Baugebiet / Betriebsgebiet** (GBBG) mit Bauklasse I, einer maximalen **Gebäudehöhe von 7,5 Metern** sowie **geschlossener Bauweise** aus. BB1 – Für die mit BB1 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die **Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig**. Unter Ausnutzung der aktuellen Widmung erscheint eine **Bruttogeschossfläche von rund 5.600 m² beziehungsweise** eine **Nutzfläche von rund 3.920 m²** realisierbar. Denkbar ist die Errichtung von ebenerdigen Gewerbeflächen mit darüberliegenden Büroeinheiten. Eine Wohnnutzung ist nach derzeitigem Widmungsstand nicht zulässig.

Besonders interessant ist das bereits im Jahr 2023 eingebrachte Widmungsansuchen. Eine unverbindliche Flächenstudie zeigt, dass im Falle einer Umwidmung auf Bauklasse IV (21 Meter Gebäudehöhe) eine Bebauung von bis zu rund 14.000 m² Bruttogeschossfläche beziehungsweise rund 9.800 m² Nutzfläche möglich wäre. In Kombination mit den zahlreichen Stadtentwicklungsprojekten in der unmittelbaren Umgebung eröffnet die Liegenschaft somit ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial für Investoren und Eigennutzer.

Grundstücksfläche:

- **Gesamt A ~ 2.800 m² (Grenzkataster)**

- **KG 01304 Hetzendorf, EZ 1226: Gst-Nr. 609 ~ 800 m²**
    - Betriebsfläche: 800 m²
- **KG 01304 Hetzendorf, EZ 1232: Gst-Nr. 610 ~ 1.000 m²**
    - Baufläche/Gebäude: 225 m²
    - Betriebsfläche: 775 m²
- **KG 01304 Hetzendorf, EZ 1227: Gst-Nr. 611 ~ 1.000 m²**
    - Baufläche/Gebäude: 594 m²
    - Betriebsfläche: 406 m²

Widmung:

- GBBG - Gemischtes Baugebiet / Betriebsgebiet, Bauklasse I
- max. Gebäudehöhe bis 7,5 m
- geschlossener Bauweise (g)
- BB1 – Für die mit BB1 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.

ATTERSEE IMMOBILIEN - Persönlich für Sie am Wiener Markt

- **Dominik PAIL, MA**
- **M: +43 676 8142 38996**
- mailto:dp@attersee-immo.at

Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Attersee Immobilien gerne zur Verfügung.

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer bzw. vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Attersee Immobilien haftet nicht für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen bzw. Unterlagen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie zeitnah über geeignete Immobilienangebote.

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

Suchagent anlegen

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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap