

**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

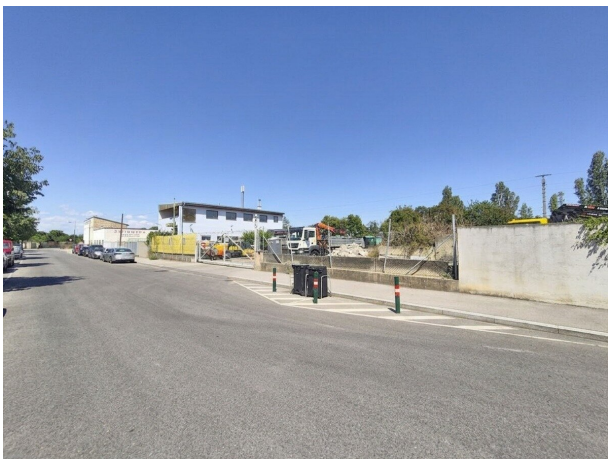


Dominik Pail

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

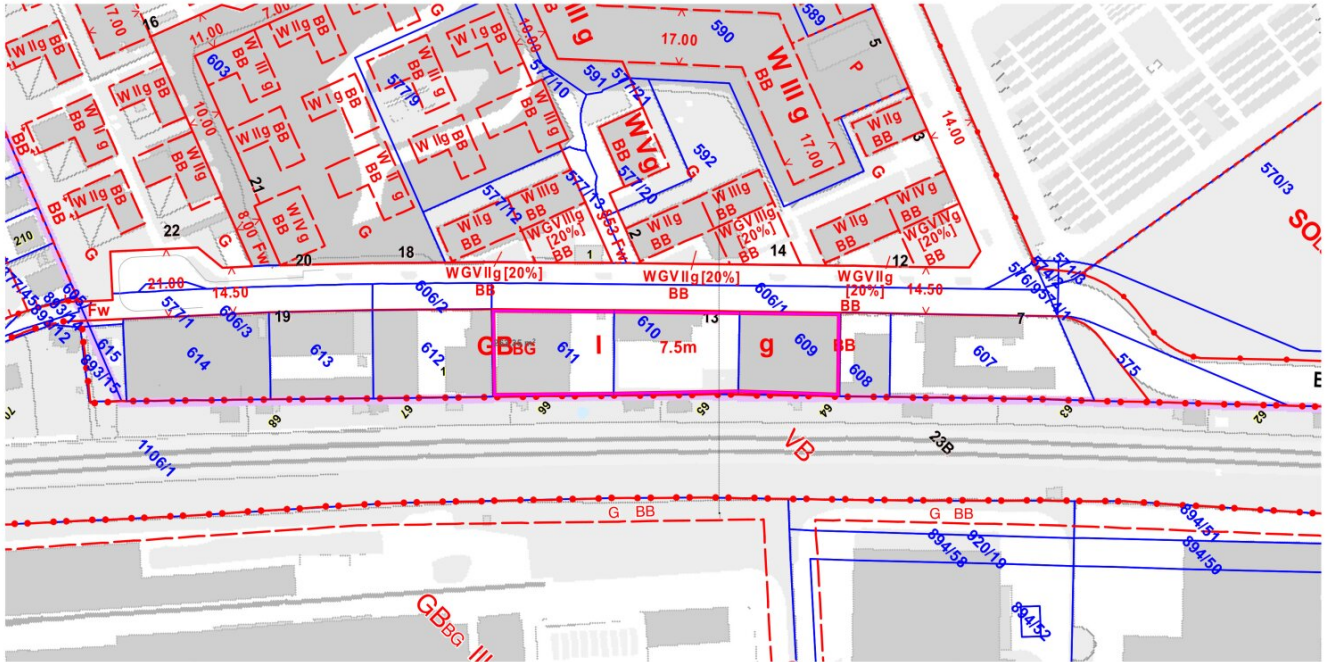
T +43 7666 82000
H +43 676 814238996

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





-BEBAUUNGSSTUDIE BETRIEBSSTÄTTE-VERKAUFSMARKT BENYASTRASSE-



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

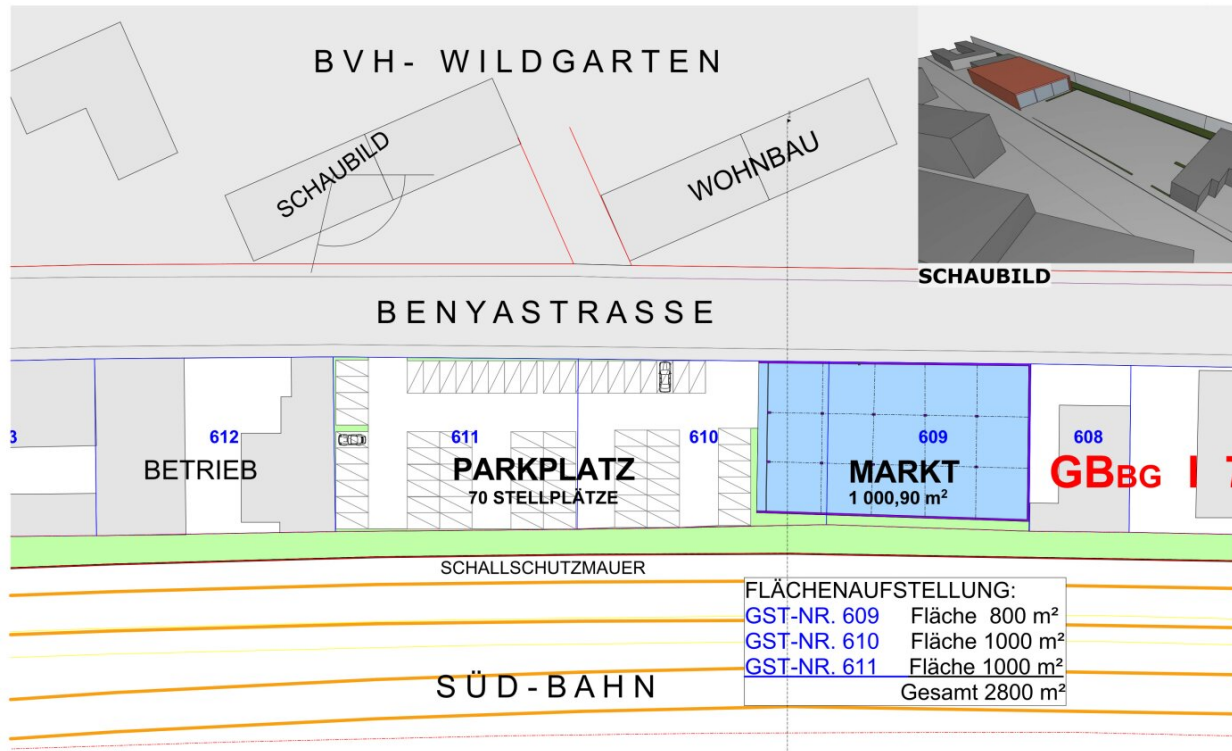
LAGEPLAN M 1:1000

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.

-BEBAUUNGSSTUDIE BETRIEBSSTÄTTE-VERKAUFSMARKT BENYASTRASSE-



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

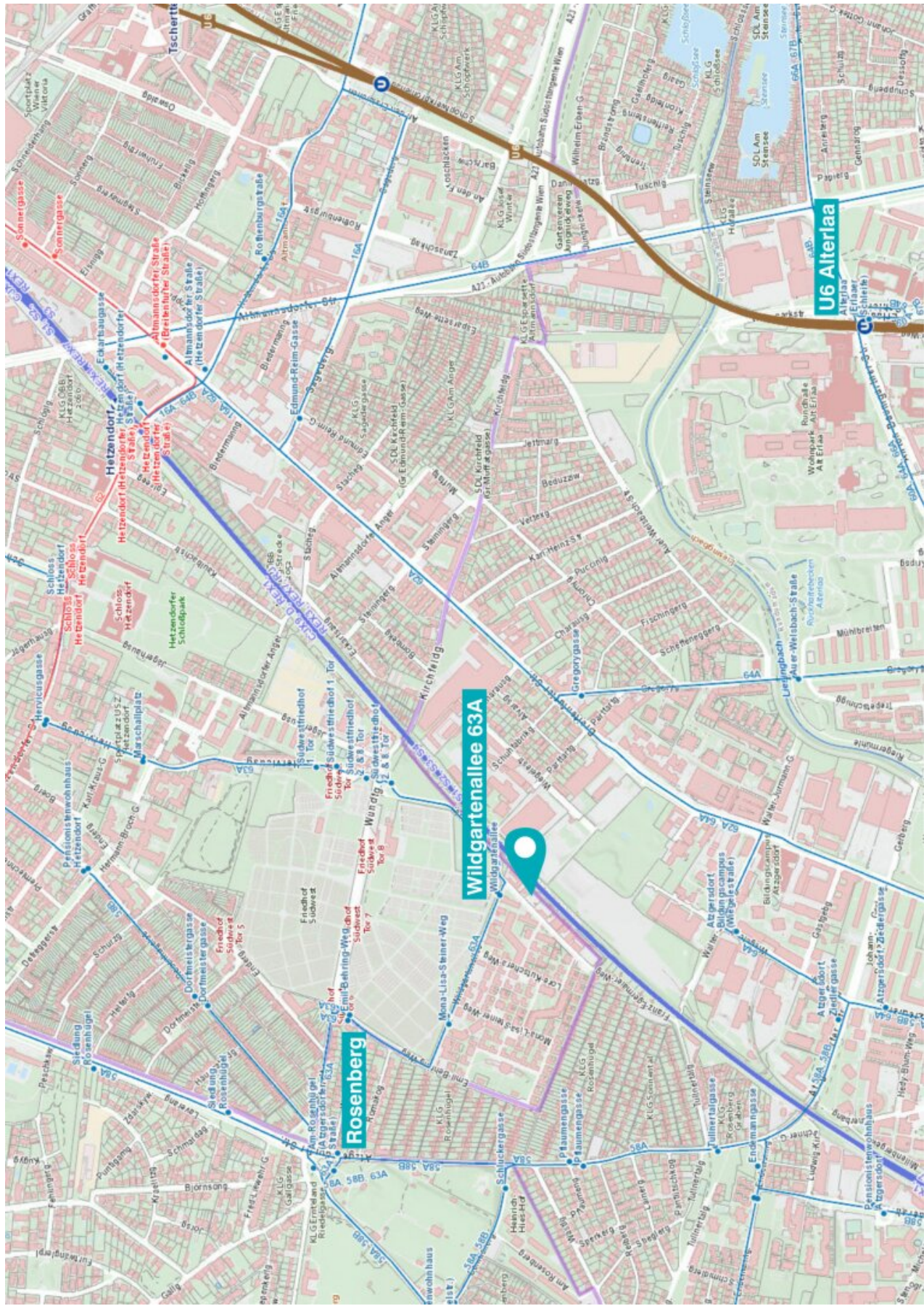
LAGEPLAN M 1:500

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.

wien.gv.at/flaechenwidmung/public









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