#SQ - Attraktive Entwicklungsliegenschaft in gefragter Lage des 23. Bezirks



Objektnummer: 22112

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Abrissobjekt
Wohnfläche:	1.143,46 m²
Garten:	749,05 m²
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.510,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

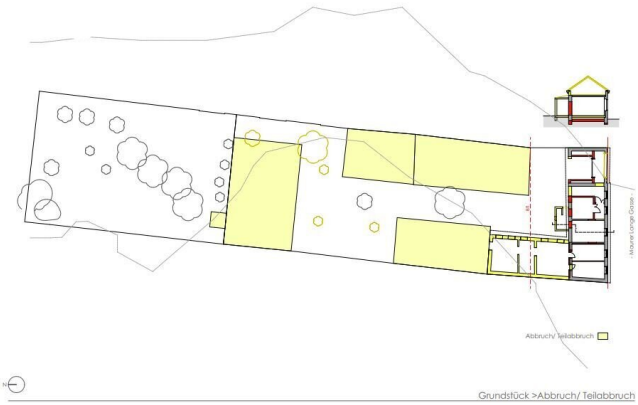
STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

T 0676844299202
H 0676844299202

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




HAUSTIERHELDEN


Abbruch/ Teilabbruch
Grundstück >Abbruch/ Teilabbruch



Lageplan



Untergeschoss

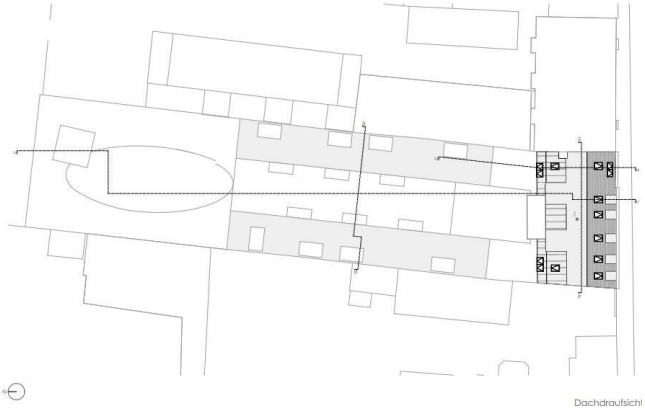




Obergeschos



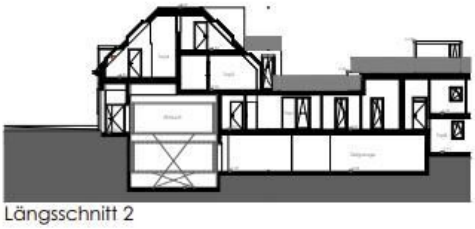
Dachgeschoss



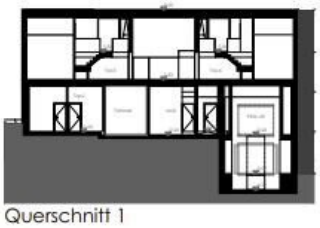
Dachdraufsicht



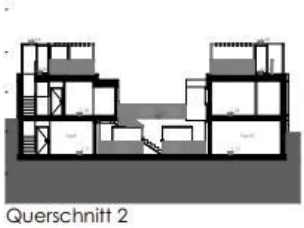
Längsschnitt 1



Längsschnitt 2



Querschnitt 1



Querschnitt 2

Objektbeschreibung

Attraktive Entwicklungsliegenschaft in gefragter Lage des 23. Bezirks

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine **bestandsfreie Entwicklungsliegenschaft in attraktiver Lage des 23. Wiener Gemeindebezirks (Liesing)**.

Das länglich konfigurierte Grundstück verfügt laut Grundbuch über eine Fläche von **ca. 1.873 m²**. Auf der Liegenschaft befindet sich ein historisches Bestandsgebäude, welches zwischen **1848 und 1918** errichtet wurde und teilweise abgebrochen werden kann. Die in einer **Schutzzone gelegene Straßenfront ist zu erhalten** und entsprechend in die zukünftige Projektentwicklung zu integrieren.

Projektstudie – ca. 1.318 m² gewichtete Nutzfläche

Für die Liegenschaft liegt eine Studie für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnprojekts mit insgesamt **14 Wohneinheiten und einer gewichteten Nutzfläche von ca. 1.317,53 m²** vor.

Das geplante Wohnungskonzept bietet einen attraktiven Mix aus unterschiedlichen Wohnformen:

- eingeschossige Gartenwohnungen
- Reihenhaustypen
- durchgesteckte Split-Level-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von ca. **36 m² bis ca. 113 m²**
- jede Einheit mit mindestens einer privaten Freifläche wie **Garten, Terrasse oder Dachterrasse**

Ergänzend ist eine **Tiefgarage mit 10 PKW-Stellplätzen** vorgesehen.

Großzügiger Garten- und Gemeinschaftsbereich

Ein besonderes Highlight stellt der ruhige, rückwärtige Grundstücksbereich dar. Die vorliegende Studie sieht hier einen großzügigen Gartenbereich mit einem **multifunktionalen Gemeinschaftsgebäude sowie einem gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum** vor.

Individuelle, den Wohnungen zugeordnete Gemüse- und Blumenbeete ergänzen das Konzept und schaffen eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität.

Die erforderlichen Allgemeinflächen, darunter **Fahrradabstell- und Müllräume**, wurden in der Planung ebenfalls berücksichtigt.

Vorabstimmung mit den Behörden

Wesentliche projektrelevante Themen wie **Teilabbruch des Bestands, Barrierefreiheit, KFZ-Aufzug, versunkener Hof sowie die Gestaltung der öffentlichkeitswirksamen Bereiche** wurden bereits vorab mit den zuständigen Behörden besprochen.

Eine vertiefende Abstimmung sowie verbindliche behördliche Genehmigungen bzw. Zusicherungen sind im Zuge einer zukünftigen Einreichplanung durch den Erwerber zu erwirken.

Eckdaten auf einen Blick

Grundstücksfläche: ca. 1.873 m²

Geplante Einheiten: 14 Wohneinheiten

Gewichtete Nutzfläche laut Studie: ca. 1.317,53 m²

Wohnungsgrößen: ca. 36–113 m²

Freiflächen: Gärten, Terrassen und Dachterrassen

Tiefgarage: 10 PKW-Stellplätze

Bestand: teilweise abbruchfähig

Status: bestandsfrei

Grundlage: vorliegende Projektstudie

Die Liegenschaft bietet damit eine interessante Möglichkeit zur Entwicklung eines **individuellen Wohnbauprojekts mit unterschiedlichen Wohnformen, großzügigen Freiflächen und attraktivem Gartenkonzept im 23. Wiener Gemeindebezirk**.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap