attraktives Wohn- & Geschäftsbaugrundstück



Objektnummer: 1747

Eine Immobilie von Dream Real Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dirjana Reißner

Dream Real Immobilien GmbH & Co KG
Doktor-Karl-Schrattbauer-Weg
3433 Königstetten

H +43 676 325 8013
F +43 2273 56 176

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



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gut geschnittenes Baugrundstück in ruhiger Wiener Mikrolage. Eine bereits vorliegende, bewusst konservativ gerechnete Massestudie basiert direkt auf den offiziellen Bebauungsbestimmungen und garantiert Planungssicherheit für ein exklusives Wohnprojekt (6 Wohneinheiten). Die Liegenschaft besticht durch hohe, zusätzliche Erlöspotenziale und planerische Effizienzreserven. Die Daten im Einzelnen:

Bebauungsbestimmungen: BK I, geschlossene Bauweise (7,5 m Gebäudehöhe / 4,5 m Dachhöhe)

- Fixer Baukörper laut Bebauungsplan: 20 m x 12 m

- Restliche Grundfläche: Widmung „gärtnerische Gestaltung“

Kennzahlen laut konservativer Massestudie

- Wohnnutzfläche (WNF): mind. 455 m² (solide Basis, reine Innenfläche ohne Balkone/Terrassen)

- Geplante Einheiten: 6 exklusive Wohneinheiten mit Fokus auf großzügige Eigengärten im EG

- Hocheffiziente Kombi-Garage: 16 Systemstellplätze für PKW + Fahrräder (vollständig unter der gärtnerischen Fläche geplant)

Wirtschaftliche Highlights & Margenhebel für Entwickler

2. Hoher Stellplatz-Verwertungsüberschuss:

   Laut Wiener Stellplatzregulativ sind für die 6 Wohneinheiten **nur 4 PKW-Pflichtstellplätze** vorgeschrieben. Da die geforderten gesetzlichen Fahrradabstellplätze vollständig in der Garage integriert sind, verbleibt eine attraktive Anzahl freier PKW-Plätze für den separaten Einzelverkauf an Nachbar-Anrainer im parkplatzknappen Grätzl.

4. Unverbrauchtes Freiflächen-Upside**:**

   Die ausgewiesenen mind. 455 m² WNF verstehen sich als reine Innenfläche. Großzügige Balkone und Terrassen sind planerisch noch völlig frei gestaltbar und in dieser WNF-Kalkulation nicht blockiert.

6. Planungs-Joker im Erdgeschoss:

   Der Technikraum ist in der aktuellen Studie im EG projektiert. Durch eine geplante Verlagerung ins Untergeschoss lässt sich die wertvolle Wohnfläche im Erdgeschoss (Gartenwohnungen) nochmals maximieren.

8. „Urbane Oase“:

   Über 800 m² unverbaubares Grünland auf eigenem Grund garantieren den zukünftigen Käufern absolute Privatsphäre und parkähnliche Eigengärten mitten in Wien.

Auf Ihren Anruf freut sich Frau Mag. Dirjana Reißner, erreichbar unter 0676/325 8013.

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap