

**Großes Baugrundstück 1861m² in 1210 Wien – Top Lage,
ideal für Ihr Projekt - Heuriger inklusive**



Draufsicht

Objektnummer: 6547/4399

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Gemischt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	30,00 €
USt.:	3,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 660 406 36 67

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



















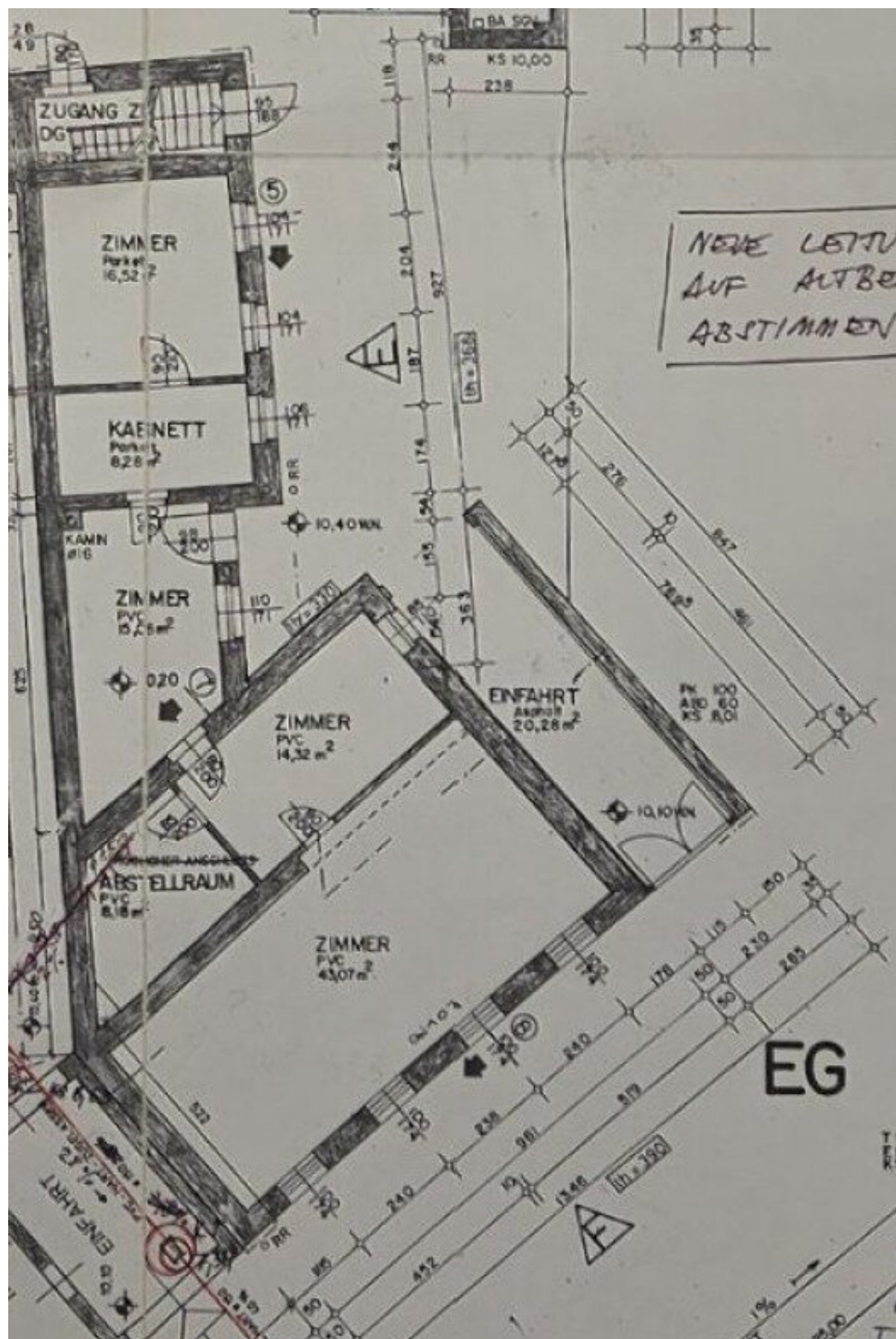












HOF
10.3

Th. 223
1140

Th. 325

1140

W.F.

SCHANKLOKAL

GASTRAUM
35.56m²

ABSTELLRAUM
19.46m²

ALTES

SCHANKLOKAL

ENLAGRAUM

KAB.

KÜCHE

SCHANK U.
BUFFET

RW 1.30 OBERFLÄCHE VERSICKERT

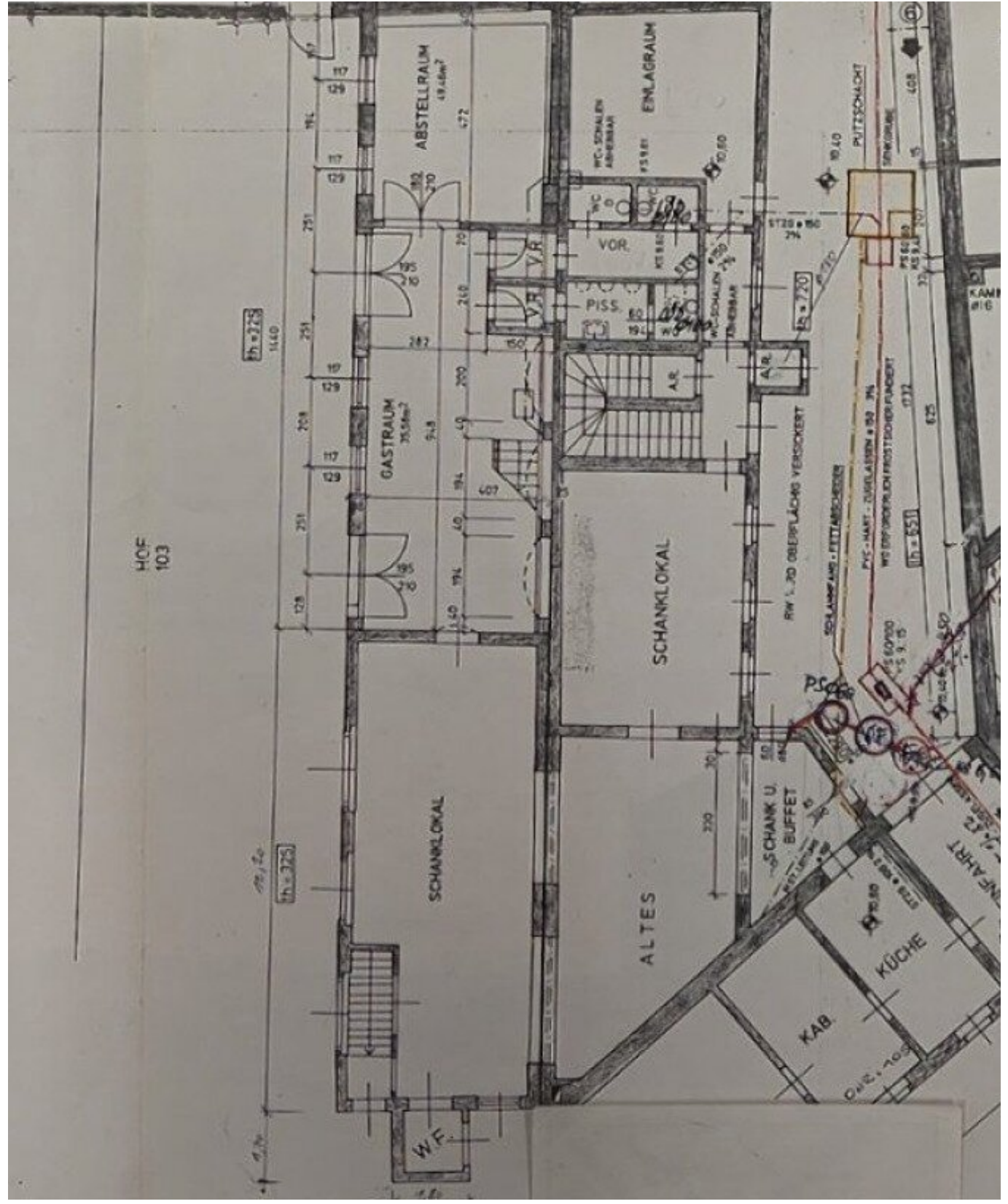
SOLARUMFANG - FETTSCHÜTTER

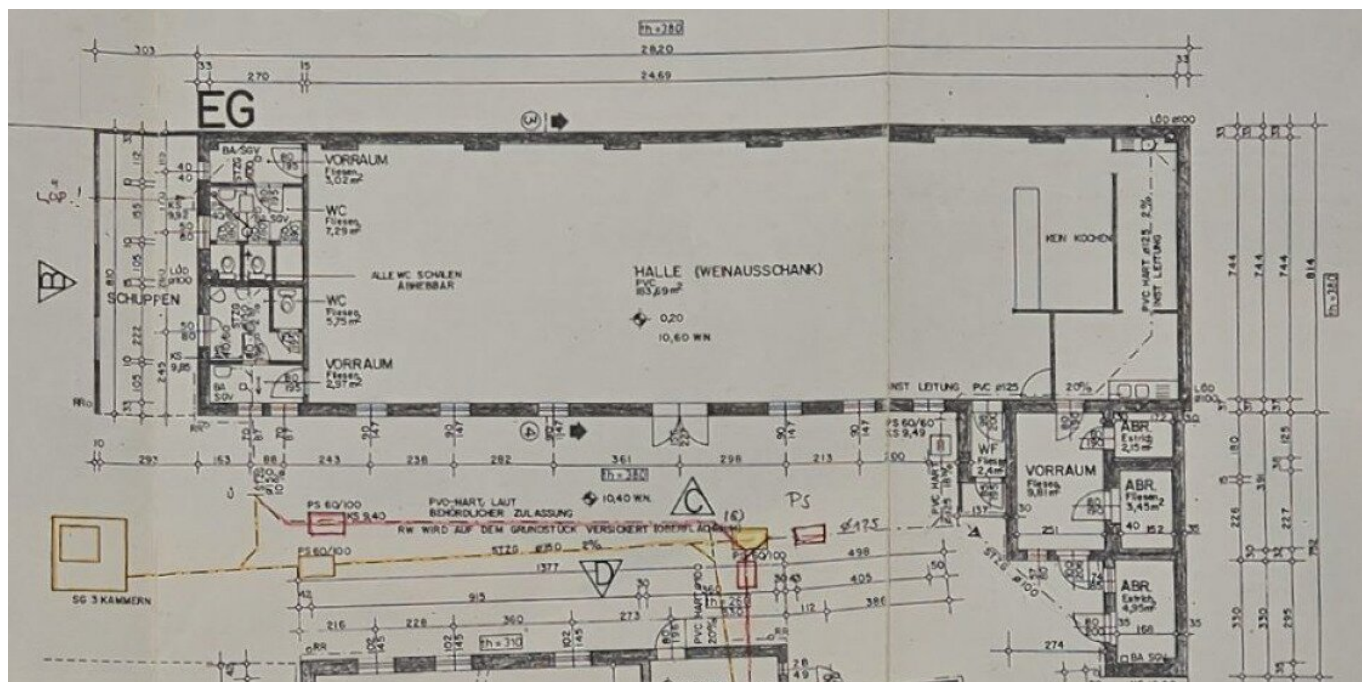
PVC - HAFT - ZUGLÄSSEN + 80. 3%
WG ENTFÖRDERN FÜR STÖßER FANGNET

PUTZSCHACHT

ANFAHRT

KANAL
R16





Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem passenden Bauprojekt / Invest in Wien?

Dann haben wir das perfekt Grundstück für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Grundstück in begehrter Stammersdorfer Lage
- Altbestand sanierungsbedürftig / zum abtragen bzw. revitalisieren des Heurigen
- Grundstücksfläche von rund 1861 m²

- Widmung: Gemischtes Baugebiet

Bebauung: 60%

geschlossene Bauweise

- Bauklasse (Gebäudehöhe): I, 4,5m
- Maße: gerundet Breite: 49m * Tiefe: linke Seite rund 69m * rechte Seite: rund 30m

Verfügbar: ab sofort

Die ausführliche Beschreibung:

Zum Verkauf steht ein attraktives Grundstück in begehrter Lage mit einer großzügigen **Grundstücksfläche von rund 1.861 m²**. Aufgrund seiner Widmung, der möglichen

Bebauungsdichte sowie der vorhandenen Grundstücksdimensionen bietet die Liegenschaft interessante Möglichkeiten für eine zukünftige Entwicklung.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein **sanierungsbedürftiger Altbestand**, der je nach geplantem Nutzungskonzept entweder revitalisiert oder abgetragen werden kann. Besonders hervorzuheben ist der bestehende **Heurige**, wodurch sich neben einer vollständigen Neuentwicklung auch die Möglichkeit einer Revitalisierung und Weiterentwicklung des bestehenden Charakters der Liegenschaft anbietet.

Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft in der Stammersdorfer Straße verfügt sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr über eine gute Anbindung.

Straßenbahn

Eine wesentliche öffentliche Verkehrsverbindung stellt die **Straßenbahnlinie 31** dar. Die Linie verkehrt von **Stammersdorf über Floridsdorf bis zum Schottenring** und schafft damit eine direkte Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt.

Am Verkehrsknoten **Floridsdorf** bestehen zahlreiche weitere Umsteigemöglichkeiten, insbesondere zur **U-Bahn-Linie U6**, zu S-Bahn- und Regionalzügen sowie zu weiteren Straßenbahn- und Buslinien.

Im erweiterten Umfeld von Stammersdorf bzw. Strebersdorf verkehren außerdem die Straßenbahnlinien **26 und 27**.

Busverbindungen

Im Bereich Stammersdorf und den angrenzenden Stadtteilen stehen mehrere Buslinien zur Verfügung. Dazu zählen insbesondere:

- **30A**
- **31A**
- **32A**
- **36A**

- **36B**

Je nach gewählter Haltestelle ermöglichen diese Linien Verbindungen innerhalb Floridsdorfs sowie zu weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln und Verkehrsknoten.

Bahn und S-Bahn

Der nächstgelegene relevante Bahnanschluss ist der **Bahnhof Wien Strebersdorf** in der Scheydgasse, 1210 Wien.

Von dort bestehen Bahn- bzw. S-Bahn-Verbindungen in Richtung **Wien Floridsdorf und Wiener Innenstadt** sowie stadtauswärts unter anderem in Richtung **Korneuburg und Stockerau**.

Damit steht neben Straßenbahn und Bus auch eine schnelle Anbindung an das Wiener und niederösterreichische Bahnnetz zur Verfügung.

Autobahnanbindung

Für den Individualverkehr ist insbesondere die **A22 Donauufer Autobahn** von Bedeutung. Die nächstgelegene Auffahrtsmöglichkeit befindet sich im Bereich **Strebersdorf**.

Von der Stammersdorfer Straße ist die A22 mit dem Pkw je nach Verkehrslage in ungefähr **10 bis 15 Minuten** erreichbar.

Über die A22 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Wiener Innenstadt und zur überregionalen Verkehrsinfrastruktur sowie stadtauswärts in Richtung **Korneuburg und Stockerau**.

Zusammenfassung der Verkehrsanbindung

Straßenbahn: Linie 31; im erweiterten Umfeld Linien 26 und 27

Bus: 30A, 31A, 32A, 36A und 36B

Nächster Bahnhof: Wien Strebersdorf

S-Bahn-/Bahnverbindungen: Richtung Floridsdorf/Wien sowie Korneuburg und Stockerau

Autobahn: A22 Donauufer Autobahn

Fahrzeit zur A22: ca. 10–15 Minuten mit dem Pkw, abhängig von der Verkehrslage

Wichtiger ÖV-Knoten: Wien Floridsdorf mit U6, S-Bahn, Regionalbahn, Straßenbahn und Bus

Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten

Die Nahversorgung im Umfeld ist gut ausgebaut. Entlang der Brünner Straße und in den angrenzenden Bereichen befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Unter anderem befinden sich BILLA PLUS in der Brünner Straße 300 sowie weitere Lebensmittelmärkte im 21. Bezirk. Dadurch können Einkäufe des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung erledigt werden.

Darüber hinaus bietet die Brünner Straße als eine der wesentlichen Verkehrs- und Geschäftsachsen des Bezirks weitere Handels-, Dienstleistungs- und Versorgungsmöglichkeiten.

Medizinische Versorgung und Apotheken

Auch die medizinische Grundversorgung ist im Bezirk vorhanden. In der Umgebung befinden sich mehrere Apotheken, darunter die Apotheke Zur heiligen Dreifaltigkeit in der Brünner Straße 256 und die Apotheke im B7 in der Brünner Straße 219.

Ergänzend stehen im Bezirk weitere medizinische Einrichtungen zur Verfügung, darunter das ÖGK Mein Gesundheitszentrum Floridsdorf - Österreichische Gesundheitskasse.

Schulen und Bildung

Für Familien bietet der Standort ebenfalls eine entsprechende Bildungsinfrastruktur. Mit der Volksschule Stammersdorf in der Doktor-Skala-Straße befindet sich eine Volksschule im unmittelbaren Stadtteil. Weitere Kinderbetreuungs-, Schul- und Bildungseinrichtungen befinden sich im 21. Bezirk und sind über das öffentliche Verkehrs- und Straßennetz erreichbar.

Gastronomie und Heurigenkultur

Ein besonderes Merkmal des Standortes ist die traditionelle **Stammersdorfer Heurigen- und Weinkultur**. Die Stammersdorfer Straße und ihre Umgebung sind durch zahlreiche gastronomische Betriebe und Heurige geprägt.

Diese gewachsene gastronomische Struktur unterstreicht den besonderen Charakter der Lage

und kann insbesondere im Zusammenhang mit einer möglichen **Revitalisierung des auf der Liegenschaft bestehenden Heurigenbetriebes** von Interesse sein.

Freizeit und Erholung

Stammersdorf zählt zu den charakteristischen Weinbaugebieten Wiens und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Umgebung ist von Weinbergen, traditionellen Kellergassen und Grünflächen geprägt und bildet damit einen deutlichen Kontrast zu den dichter bebauten Bereichen Floridsdorfs.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und dem unmittelbaren Zugang zu den Weinbau- und Naherholungsgebieten stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar.

Lagequalität und Entwicklungspotenzial

Die Lage der Liegenschaft verbindet mehrere wesentliche Faktoren: eine etablierte Wohnumgebung, vorhandene Nahversorgung, öffentliche Verkehrsanbindung, gute Erreichbarkeit über die Brünner Straße sowie den besonderen Freizeit- und Gastronomiecharakter Stammersdorfs.

Gerade für die gegenständliche Liegenschaft ist die Lage aufgrund des bestehenden Heurigen und der traditionellen gastronomischen Prägung des Umfeldes besonders interessant. Neben einer möglichen Neuentwicklung bietet sich daher auch die Prüfung einer Revitalisierung bzw. zeitgemäßen Weiterentwicklung des bestehenden Heurigenstandortes an.

Insgesamt bietet die **Stammersdorfer Straße** eine interessante Verbindung aus Wiener Stadtlage, gewachsener Infrastruktur und dem für Stammersdorf typischen Weinbau- und Heurigencharakter.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap