

862 m² im 22. Bezirk – Haus sanieren oder Neubau realisieren



Objektnummer: 392

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	150,00 m ²
Garten:	662,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 259,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,10
Kaufpreis:	700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Christina Bichlmaier

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H +43 664 882 60 430

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



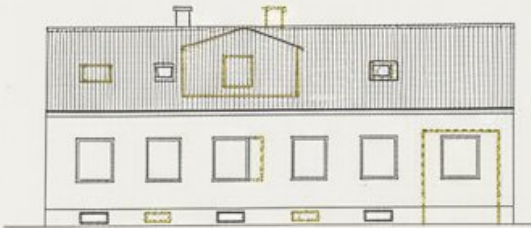




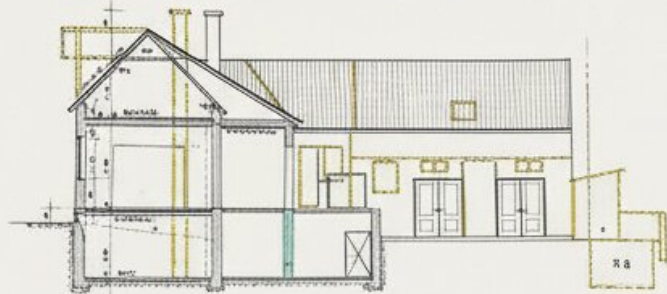




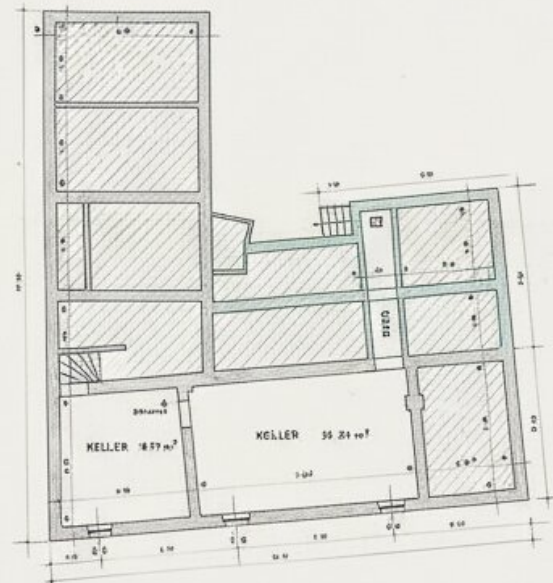
STRASSENANSICHT



SNITT A-B u SEITENANSICHT



KELLER u FUNDAMENTE



ERDBESCHOSS



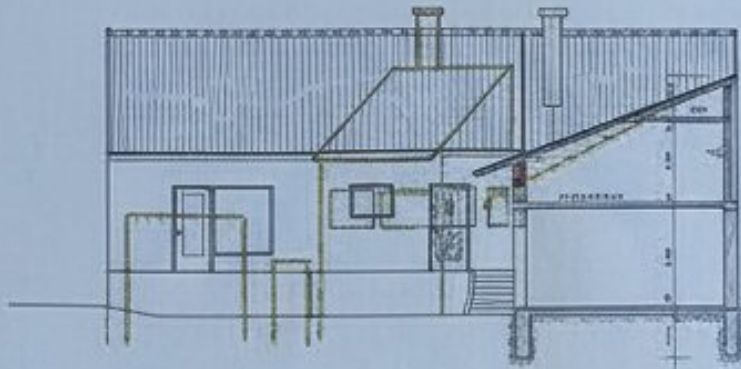
GRUNDEIGENTÜMER u BAUMERR:

Handwritten signature: K. Th. Th. Th.

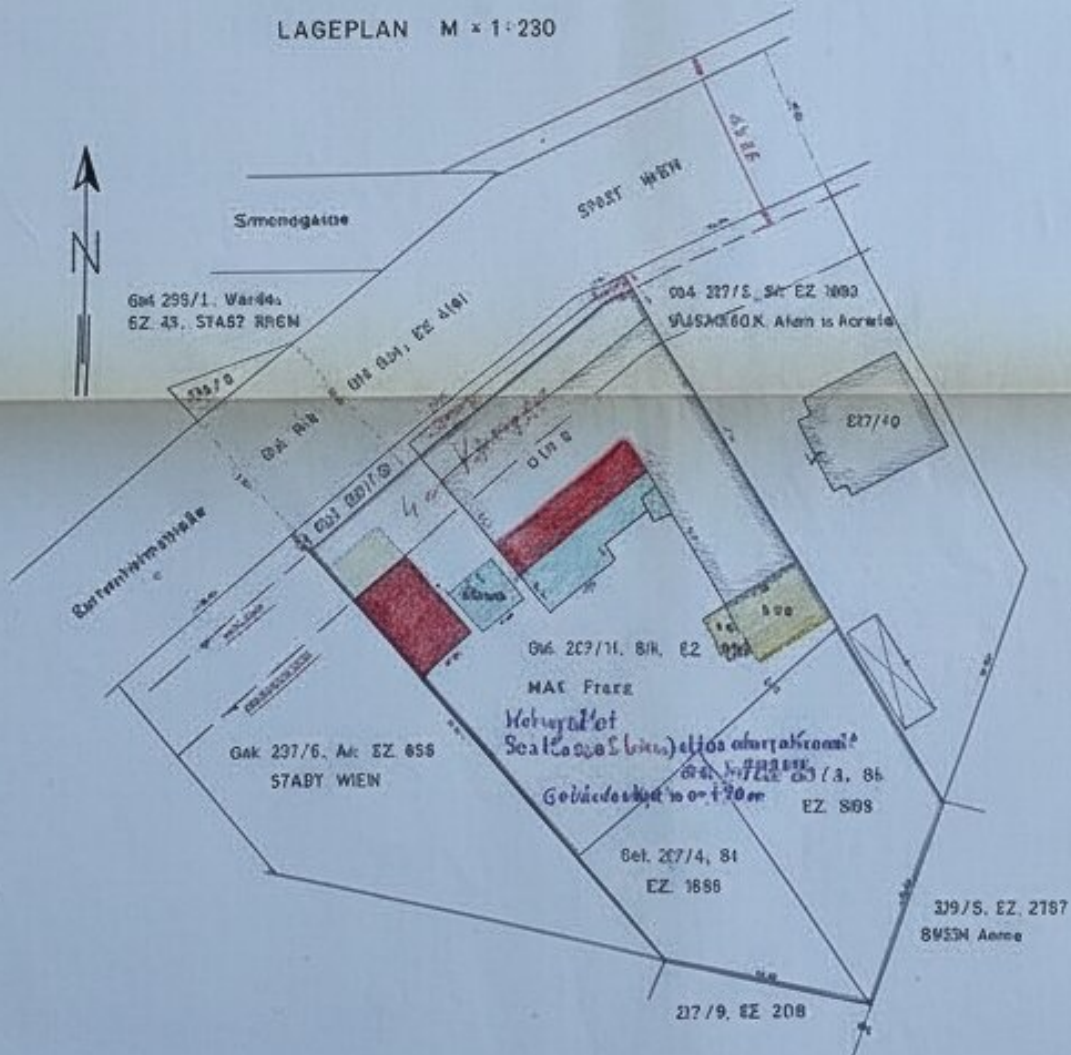
8834476.1108 IES BHP/ANHS 100.99773, 44. JR. 3
DAVIN HERABGT (SAMT GRAASE u TERRASSE)
YSR 61.8 HT

x	865 m ²
z	208 m ²
	<u>544 m²</u>

HOFANSICHT

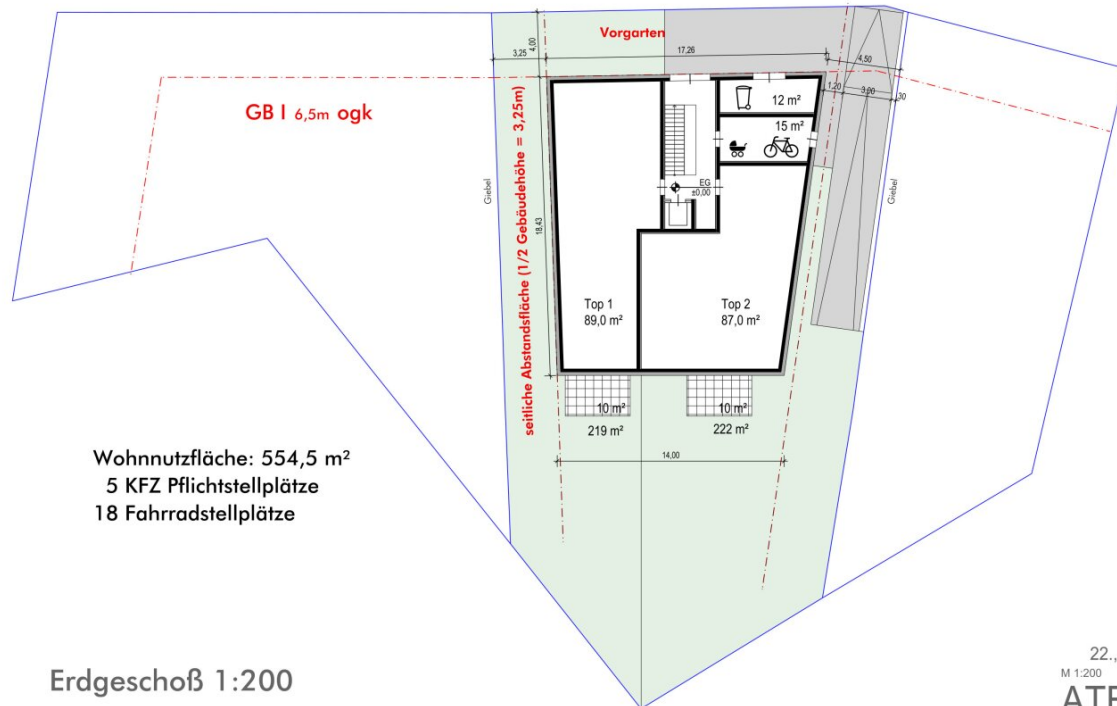
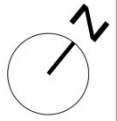


LAGEPLAN M x 1:230



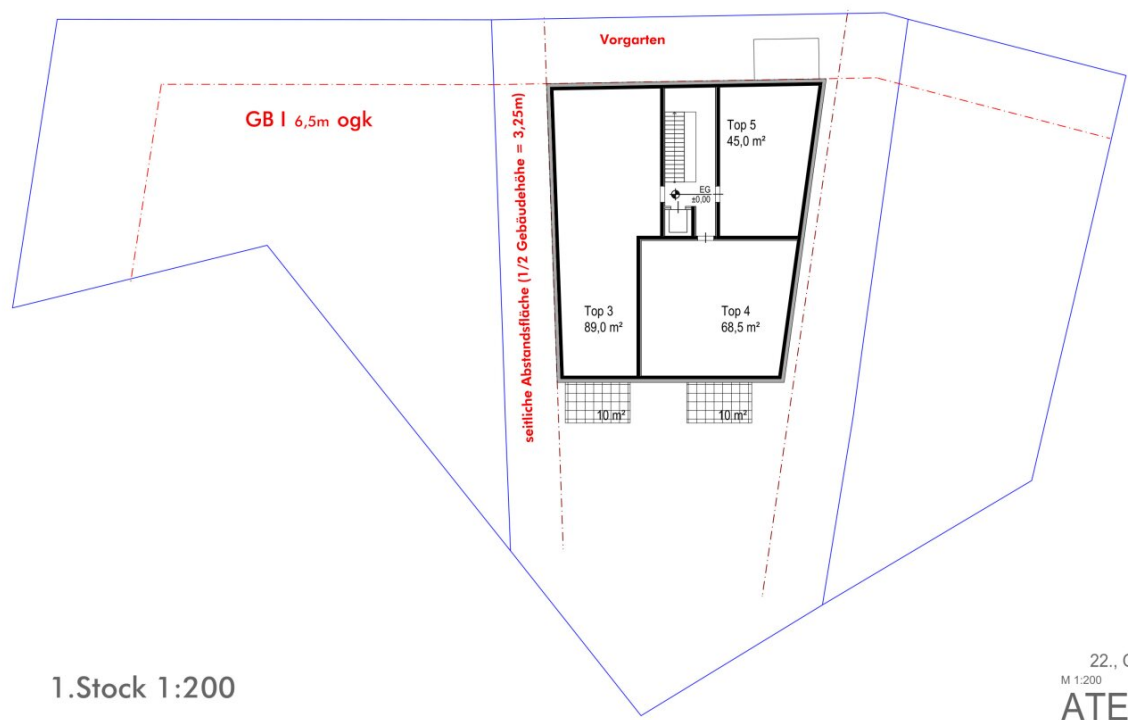
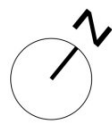
Grundfläche: 870 m²

zulässig Bebaute Fläche = 1/3 Grundfläche = 290 m²



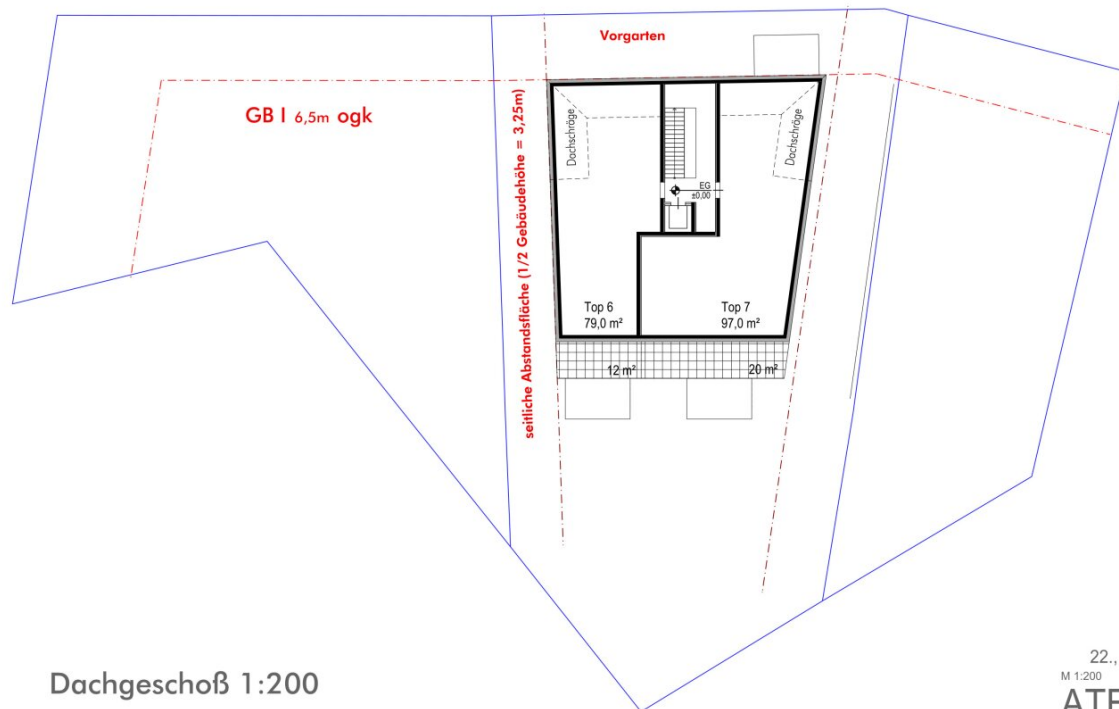
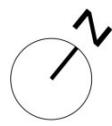
Wohnnutzfläche: 554,5 m²
5 KFZ Pflichtstellplätze
18 Fahrradstellplätze

Erdgeschoß 1:200



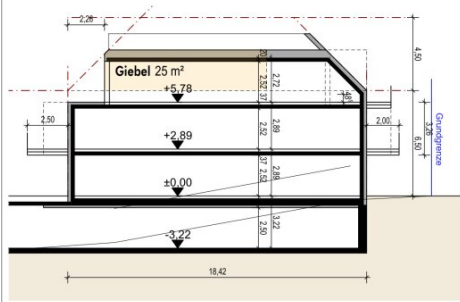
1.Stock 1:200

STUDIE
22., Gartenheimstraße 6
M 1:200 Stand: 22.09.2021
ATELIER AB
ARCHITEKTUR UND BAUFORSCHUNG
ATELIER AB ZT GmbH / Palisadenstraße 136, 3021 Pilsau
+43 2233 53690 / architektur@atelierab.at / www.atelierab.at
Druckdatum: 22.09.2021



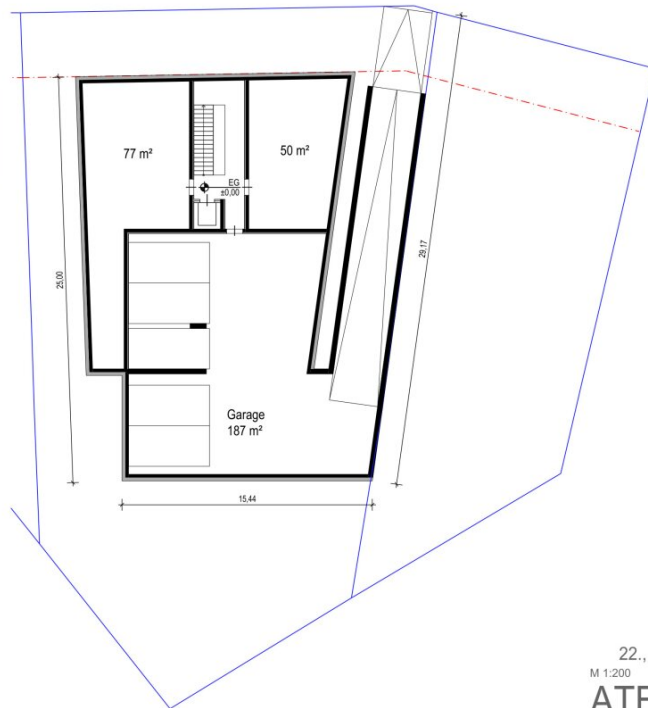
Dachgeschoß 1:200

STUDIE
22., Gartenheimstraße 6
M 1:200 Stand: 22.09.2021
ATELIER AB
ARCHITEKTUR UND BAUFORSCHUNG
ATELIER AB ZT GmbH / Palisadenstraße 136, 3021 Pfaffau
+43 2233 53690 / architektur@atelierab.at / www.atelierab.at
Druckdatum: 22.09.2021



Schnitt 1:200

1.Stock 1:200



Objektbeschreibung

Entwicklungsliegenschaft in Essling – 862 m² Grundstück mit Bestandsobjekt & vorhandener Bebauungsstudie

Gartenheimstraße 6, 1220 Wien

Verhandlungsbasis: € 740.000

Zwei Perspektiven – Sanierung oder Neuentwicklung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnlich vielseitige Liegenschaft in ruhiger Wohnlage von **Essling im 22. Wiener Gemeindebezirk**.

Auf dem rund **862 m² großen Grundstück** befindet sich ein bestehendes Einfamilienhaus mit etwa **150 m² Wohnfläche**. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und bietet damit grundsätzlich zwei interessante Nutzungsperspektiven: Einerseits kann der Bestand umfassend saniert, modernisiert und weiterentwickelt werden. Andererseits eignet sich die Liegenschaft – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen – auch als Basis für einen **Abbruch und eine anschließende Neubebauung**.

Besonders interessant für Projektentwickler und Bauträger: Eine **architektonische Studie aus dem Jahr 2021** liegt bereits vor. Diese zeigt laut vorhandenen Unterlagen eine mögliche Entwicklung mit bis zu rund **554 m² Wohnnutzfläche**. Die Studie stellt eine mögliche Projektvariante dar und ersetzt keine behördliche Bewilligung oder verbindliche Prüfung der tatsächlich realisierbaren Bebauung.

Die Liegenschaft auf einen Blick

Grundstücksfläche: ca. 862 m²

Bestandswohnfläche: ca. 150 m²

Verbaubare Fläche laut Unterlagen: ca. 200 m²

Rohdachboden: ca. 160 m²

Gartenfläche: ca. 662 m²

Terrassenfläche: ca. 30 m²

Garage: vorhanden

Keller: vorhanden

Eigentumsform: Alleineigentum

Erschließung: vollerschlossen

Zustand Bestand: sanierungsbedürftig

Baujahr Bestand: ca. 1933

Umbauten: 1971

Letzte Sanierung laut Unterlagen: 2001

Bauklasse: I, 6,5 m ogK

Option 1: Sanierung des Bestandsobjekts

Das bestehende Wohnhaus verfügt über rund **150 m² Wohnfläche** und bietet eine solide Ausgangsbasis für Käufer, die ein individuelles Eigenheim mit großzügigem Garten schaffen möchten.

Aufgrund des aktuellen Zustands ist eine umfassende Sanierung einzuplanen. Gleichzeitig eröffnet gerade dies die Möglichkeit, Grundriss, Ausstattung und technische Standards nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Zusätzlich ist laut Objektunterlagen ein **ausbaubarer Dachboden** vorhanden, wodurch weiteres Entwicklungspotenzial innerhalb des Bestands bestehen kann.

Das großzügige Grundstück, der Garten und die ruhige Lage machen diese Variante insbesondere für Eigennutzer interessant, die bewusst nach einem Haus mit Gestaltungsspielraum suchen.

Option 2: Abriss & Neubau

Für Bauträger, Projektentwickler und Investoren liegt der besondere Wert dieser Liegenschaft vor allem im Grundstück selbst.

Mit rund **862 m² Grundstücksfläche**, der vorhandenen Bebauungsstruktur sowie einer bereits erstellten architektonischen Studie bietet die Liegenschaft eine interessante Grundlage für eine Neubauentwicklung.

Die vorhandene Studie aus 2021 zeigt nach Angaben der Objektunterlagen eine mögliche Wohnnutzfläche von bis zu rund:

ca. 554 m² Wohnnutzfläche

Damit eignet sich das Objekt insbesondere für Käufer, die bereits in einer frühen Prüfphase eine konkrete Entwicklungsgrundlage benötigen.

Wichtig: Die angeführte Fläche basiert auf der bestehenden Studie. Eine tatsächliche Umsetzung ist von der aktuellen Flächenwidmung, Bebauungsbestimmungen, baubehördlichen Genehmigung sowie gegebenenfalls weiteren gesetzlichen und technischen Rahmenbedingungen abhängig. Eine Garantie für die Realisierbarkeit der Studie kann daraus nicht abgeleitet werden.

Das besondere Potenzial

Die Stärke dieser Liegenschaft liegt in ihrer **Flexibilität**.

Sie erwerben nicht ausschließlich ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus und ebenso wenig nur ein unbebautes Grundstück, sondern eine Immobilie mit mehreren realistischen Entwicklungsmöglichkeiten:

- Sanierung und Modernisierung des bestehenden Hauses
- Weiterentwicklung und Ausbau des Bestands
- Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus mit Garten
- Abbruch des Bestands und Neubebauung
- Projektentwicklung auf Basis der vorhandenen Studie
- langfristige Grundstücks- und Wertanlage

Gerade die Kombination aus **großer Grundstücksfläche, ruhiger Wohnlage und bereits vorhandener Projektstudie** macht das Objekt für unterschiedliche Käufergruppen interessant.

Lage – Wohnen und Entwickeln in Essling

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, grünen Siedlungslage in **1220 Wien – Essling**.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Grünflächen und einer familienfreundlichen Wohnstruktur. Gleichzeitig profitiert der Standort von der dynamischen Entwicklung des 22.

Bezirks.

Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist gut:

Bus: ca. 25 m

Arzt: ca. 125 m

Schule: ca. 150 m

Bank: ca. 200 m

Post: ca. 300 m

Apotheke: ca. 325 m

Supermarkt: ca. 350 m

Kindergarten: ca. 450 m

Damit verbindet die Liegenschaft eine ruhige Wohnsituation mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Energieausweis Bestandsgebäude

HWB: 259 kWh/m²a – Klasse G

fGEE: 3,1 – Klasse E

Gültig bis: 11.04.2032

Die Werte beziehen sich auf das bestehende Gebäude und unterstreichen dessen Sanierungsbedarf.

Verhandlungsbasis

€ 740.000

zzgl. Kaufnebenkosten.

Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Fazit

Eine Liegenschaft, die bewusst **nicht auf nur eine Nutzungsmöglichkeit beschränkt ist.**

Für Eigennutzer bietet das bestehende Haus die Chance, auf einem großzügigen Grundstück ein individuelles Zuhause zu schaffen. Für Entwickler und Bauträger steht hingegen das Grundstück mit einer bereits vorhandenen architektonischen Studie und dem darin dargestellten Neubaupotenzial im Vordergrund.

Die Kombination aus **862 m² Grundstück, Bestandsgebäude, Grünlage und vorhandener Entwicklungsstudie** macht diese Liegenschaft zu einer interessanten Gelegenheit in Wien-Donaustadt.

Kontakt & Besichtigung

Matthias Szilagyi

Tel.: +43 699 15116499

Rechtlicher Hinweis:

Zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten besteht laut Objektunterlagen ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <2.500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap