

Bestlage im 10. Bezirk; Bauträger Baugrundstück mit 1.865 m²,

BAUTRÄGERGRUNDSTÜCK IN WIEN-ÖBERLAA

Männertreugasse 38 & 40, 1100 Wien

1.865 m² Entwicklungsfläche | 2 Einlagezahlen



BAUKLASSE I
Gebäudehöhe
bis ca. 6,5 m



BEBAUUNGSDICHTE
ca. 25 %
(ca. 466 m² bebaubar)



BAUWEISE
Offen oder
gekuppelt

GRUNDSTÜCKSDATEN

- Grundstücksfläche gesamt: ca. 1.865 m²
- 2 Einlagezahlen
- Rechteckige, gut nutzbare Konfiguration
- Nahezu ebenes Gelände
- Voll aufgeschlossen
- Bestandsobjekt vorhanden (Abbruch empfohlen)



WIDMUNG & BEBAUBARKEIT

- Bauklasse I
- Gebäudehöhe bis ca. 6,5 m
- Offene oder gekuppelte Bauweise
- Bebauungsdichte ca. 25 %
- Überbaubare Fläche ca. 466 m²

MÖGLICHES ENTWICKLUNGSSZENARIO

Auf Basis der Grundstücksgröße erscheint – vorbehaltlich behördlicher Prüfung und Detailplanung – die Errichtung von

4 modernen Doppelhäusern (8 Wohneinheiten)
als besonders attraktive Entwicklungsvariante.



Wohnflächen je Einheit
ca. 110–140 m²



2 Vollgeschosse



Terrassen & Balkone



Eigengärten



Moderne Architektur mit
Holzapplikationen



PKW-Stellplätze auf Eigengrund

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

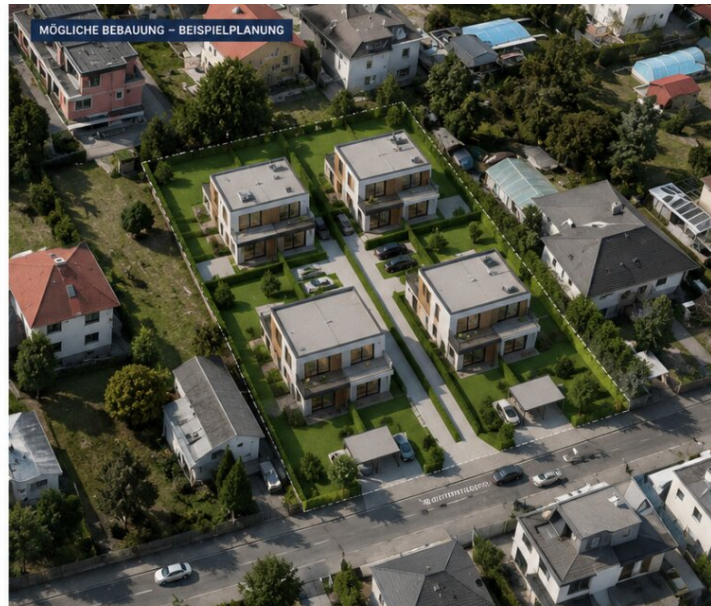
- ✓ Seltene Bauträgerliegenschaft in Oberlaa
- ✓ 1.865 m² Grundstücksfläche
- ✓ Zwei Einlagezahlen
- ✓ Bauklasse I mit ca. 6,5 m Gebäudehöhe
- ✓ Ca. 466 m² bebaubare Fläche
- ✓ Geeignet für Doppelhaus- oder Reihenhausprojekt
- ✓ Ruhige Sackgassenlage
- ✓ Ausgezeichnete Vermarktungsperspektiven



KAUFPREIS

EUR 1.650.000,-

Sämtliche Bebauungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sind vom Erwerber im Rahmen einer eigenen technischen und rechtlichen Due Diligence sowie einer behördlichen Prüfung zu verifizieren.



TOP WOHLNAGE
Ruhige Sackgasse
Grün- und Freizeitanlagen



INFRASTRUKTUR
Einkauf, Schulen, Kindergärten
in unmittelbarer Nähe



VERKEHRSANBINDUNG
Öffentliche Verkehrsmittel
in kurzer Distanz



HOHE NACHFRAGE
Starke Nachfrage nach modernen
Wohneinheiten in Oberlaa

Objektnummer: 2699/1852

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler
GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Kaufpreis:	1.450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

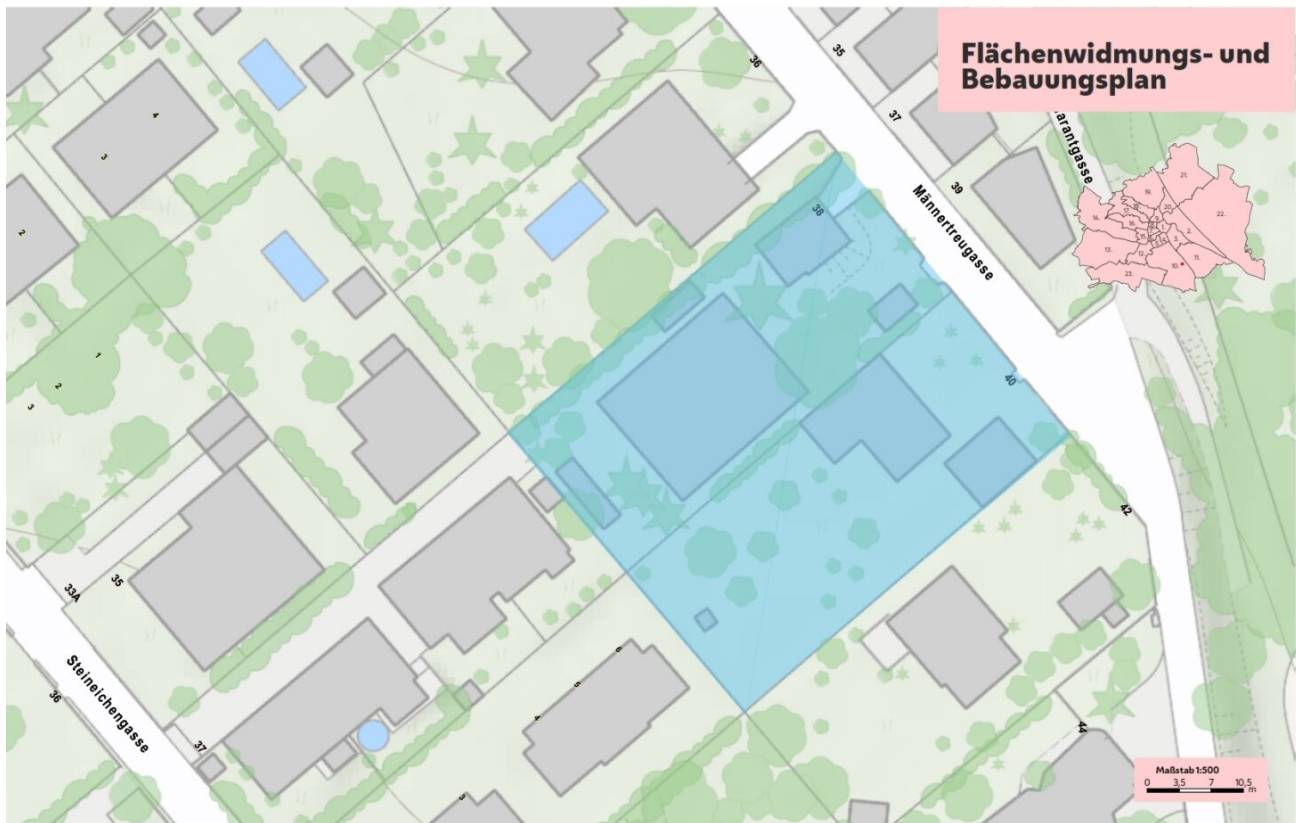


Herwig Froschauer

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

T +43 2252 508 319
H +43 681 206 189 06

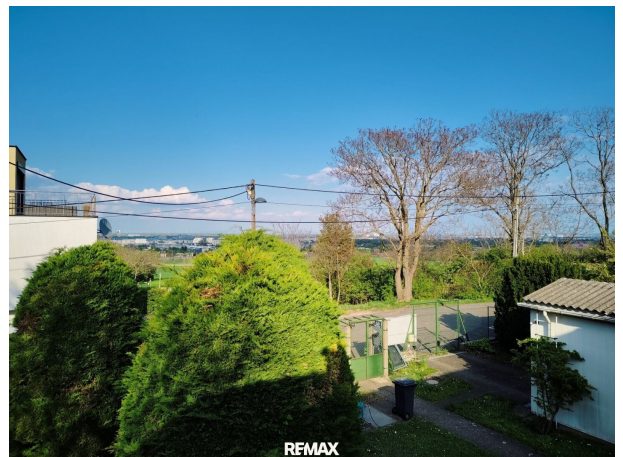
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



REMAX

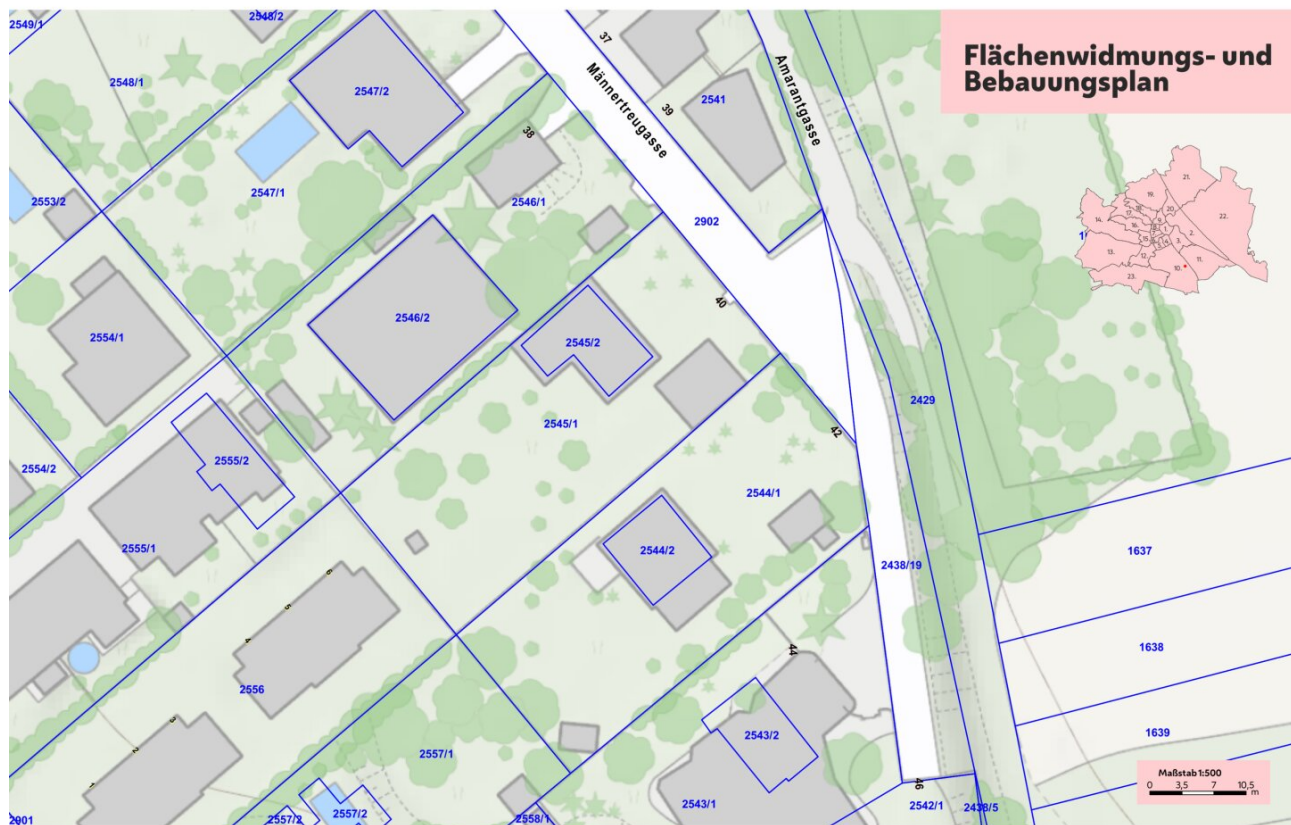
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 01.06.2026 13:18

wien.gv.at/flaechenwidmung/public





REMAX



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 18.04.2026 21:56

REMAX

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Objektbeschreibung

BAUTRÄGERGRUNDSTÜCK IN WIEN-OBERLAA

1.865 m² Entwicklungsfläche | 2 Einlagezahlen | Bauklasse I | ca. 25 % Bebauungsdichte

PROJEKTGRUNDSTÜCK FÜR WOHNBAUTRÄGER

In ausgezeichnetener Wohnlage von Wien-Oberlaa gelangt ein aus zwei Einlagezahlen bestehendes Grundstück (mit Altbestand) mit einer Gesamtfläche von rund **1.865 m²** zum Verkauf.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Sackgasse der begehrten Heimkehrersiedlung und bietet ideale Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnprojekts im Segment Reihenhäuser, Doppelhäuser oder großzügiger Einfamilienhäuser.

STANDORTVORTEILE

- Ruhige Wohnlage in gewachsener Einfamilienhausgegend
- Unmittelbare Nähe zum Kurpark Oberlaa
- Hoher Grün- und Erholungswert
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Attraktive Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten
- Hohe Nachfrage nach modernen Familienwohneinheiten im Einzugsgebiet

GRUNDSTÜCKSDATEN

- Grundstücksfläche gesamt: ca. 1.865 m²
- 2 Einlagezahlen

- Rechteckige, gut nutzbare Konfiguration
- Nahezu ebenes Gelände
- Voll aufgeschlossen
- Bestandsobjekt vorhanden (Abbruch empfohlen)

WIDMUNG & BEBAUBARKEIT

Gemäß den aktuellen Rahmenbedingungen bietet die Liegenschaft interessante Entwicklungsmöglichkeiten:

- Bauklasse I
- Gebäudehöhe bis ca. 6,5 m
- Offene oder gekuppelte Bauweise
- Bebauungsdichte ca. 25 %
- Überbaubare Fläche ca. 466 m²

Die Parameter ermöglichen die Entwicklung eines hochwertigen Wohnprojektes mit mehreren Einheiten und attraktiven Freiflächen.

MÖGLICHES ENTWICKLUNGSSZENARIO

Auf Basis der Grundstücksgröße erscheint – vorbehaltlich behördlicher Prüfung und Detailplanung – die Errichtung von:

4 modernen Doppelhäusern

(= 8 Wohneinheiten)

als besonders attraktive Entwicklungsvariante.

Mögliche Projektmerkmale:

- Wohnflächen je Einheit ca. 105–125 m²
- Eigengärten
- Terrassen und Balkone
- 2 Vollgeschosse
- Moderne Architektur mit Holzfassaden-Elementen
- PKW-Stellplätze auf Eigengrund

Durch die ruhige Lage, die Nähe zu Erholungsgebieten und die ausgezeichnete Infrastruktur spricht das Projekt insbesondere Familien und Eigennutzer an.

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

? Seltene Bauträgerliegenschaft in Oberlaa

? 1.865 m² Grundstücksfläche

? Zwei Einlagezahlen

? Bauklasse I mit ca. 6,5 m Gebäudehöhe

? Ca. 466 m² bebaubare Fläche

? Geeignet für Doppelhaus- oder Reihenhausprojekt

? Ruhige Sackgassenlage

? Ausgezeichnete Vermarktungsperspektiven

KAUFPREIS

EUR 1.450.000,-

HINWEIS

Sämtliche Bebauungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sind vom Erwerber im Rahmen einer eigenen technischen und rechtlichen Due Diligence sowie einer behördlichen Prüfung zu verifizieren. Die neuen Bebauungsbestimmungen sollten im Wiener Gemeinderat im Herbst beschlossen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap