

**Zwei Liegenschaften im historischen Ortskern –
vielseitiges Wohn-, Gewerbe- und Heurigenpotenzial**



Objektnummer: 1303

Eine Immobilie von POTERE Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	521,00 m²
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ronald Palank

POTERE Immobilien GmbH
Bauernmarkt 10/15
1010 Wien

H +43 664 2210728

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

















Objektbeschreibung

Mitten im historischen Ortskern von Strebersdorf gelangen **zwei unmittelbar aneinandergrenzende Liegenschaften** gemeinsam zum Verkauf. Das außergewöhnliche Ensemble umfasst insgesamt 919 m² Grundstücksfläche und verfügt über einen vielseitig nutzbaren Altbestand mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 521 m² laut Plan.

Die Kombination aus historischem Charakter, vollständiger Bestandsfreiheit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht das Ensemble sowohl für private Käufer als auch für Projektentwickler und Unternehmer interessant.

Die wichtigsten Eckdaten

- Zwei zusammenhängende Grundstücke
- Grundstücksfläche gesamt: 919 m²
 - Liegenschaft 1: 322 m²
 - Liegenschaft 2: 597 m²
- Bestehende Nutzfläche: insgesamt ca. 521 m² laut Plan
- Ehemalige Nutzung als Fremdenherberge und Buschenschank
- Beide Liegenschaften bestandsfrei
- Sanierungsbedürftiger Altbestand
- Bestehende Wohn-, Gewerbe- und Nebenflächen
- Widmung: Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I
- Besondere Bebauungsbestimmung BB2
- Zulässig sind maximal ein Hauptgeschoß und ein Dachgeschoß
- Lage innerhalb einer Schutzzone
- Straßenseitige Fassaden sind in ihrer äußeren Erscheinung zu erhalten

Objektbeschreibung

Die erste Liegenschaft wurde ursprünglich als Fremdenherberge genutzt und später zu einem Buschenschank adaptiert. Der Bestand umfasst unter anderem einen großzügigen Gastraum, eine Veranda sowie verschiedene Neben-, Sanitär- und Lagerräume. Das Gebäude vermittelt bis heute den besonderen Charakter eines traditionellen Strebersdorfer Heurigenlokals und bietet eine interessante Grundlage für eine behutsame Revitalisierung.

Die angrenzende zweite Liegenschaft überzeugt durch ihre Größe und vielseitige Gebäudestruktur. Im hinteren Gebäudeteil wurde das Obergeschoß bereits ausgebaut. Derzeit bestehen insgesamt drei Wohneinheiten – eine Einheit im Erdgeschoß und zwei weitere Einheiten im Obergeschoß.

Ergänzt wird der Bestand durch zusätzliche Räumlichkeiten, die in der Vergangenheit als Arbeiterzimmer genutzt wurden, sowie durch Abstell-, Heiz- und Lagerflächen. Daraus ergeben sich weitere Möglichkeiten für eine Sanierung, Neuorganisation oder zukünftige Umnutzung.

Gemeinsam bilden die beiden Grundstücke ein zusammenhängendes Liegenschaftsensemble mit vielfältigen Perspektiven. Denkbar sind beispielsweise ein großzügiges Familien- oder Mehrgenerationen-anwesen, die Schaffung mehrerer Wohneinheiten, ein umfassendes Sanierungs- und Entwicklungsprojekt oder eine langfristige Vermögensanlage.

Aufgrund der Lage im traditionsreichen Weinort Strebersdorf und der vorhandenen Gebäudestruktur bietet sich die Liegenschaft – vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen – auch für gastronomische Konzepte, einen Heurigen- bzw. Buschenschankbetrieb oder eine Kombination aus Wohnen und Gewerbe an.

Bebauungsbestimmungen und Entwicklungspotenzial

Die Liegenschaften sind als Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I, mit der besonderen Bebauungsbestimmung BB2 gewidmet. Zulässig sind maximal ein Hauptgeschoß und ein Dachgeschoß. Aufgrund der Lage innerhalb einer Schutzzone sind die straßenseitigen Fassaden in ihrer äußeren Erscheinung zu erhalten.

Innerhalb dieser baurechtlichen Rahmenbedingungen bietet das Ensemble interessantes Sanierungs- und Nutzungspotenzial. Sämtliche geplanten baulichen Veränderungen, Erweiterungen und Umnutzungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Lage

Strebersdorf verbindet dörflichen Charme mit guter städtischer Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Ärzte und Nahversorger befinden sich in der näheren Umgebung. Der renommierte De-La-Salle-Bildungscampus ist ebenfalls gut erreichbar.

Die S-Bahn-Station Strebersdorf sowie Straßenbahn- und Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung an das Wiener Stadtzentrum und die umliegenden Bezirke.

Erholungsmöglichkeiten bieten der Bisamberg, die Donauinsel sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege durch die umliegenden Weingärten. Damit verbindet die Lage ein historisch gewachsenes Wohnumfeld mit den Vorzügen der Stadt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.