

**862 m² Grundstück in Essling – Bebauungsstudie für ca.
554 m² WNFL vorhanden**



Objektnummer: 399

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Garten:	662,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 259,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,10
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Matthias Szilagyi

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H 069915116499

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



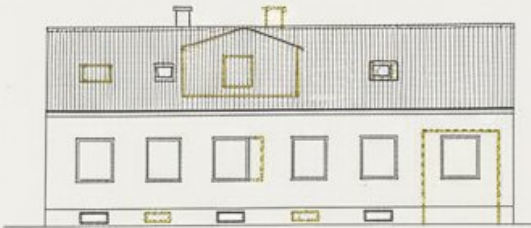




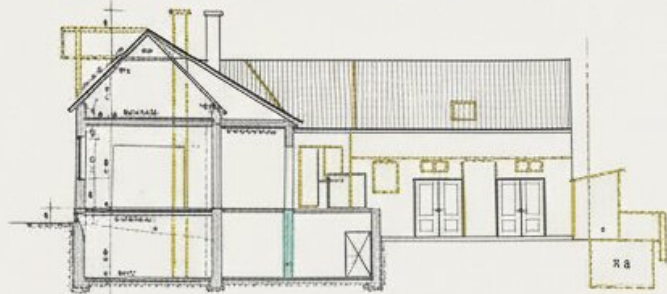




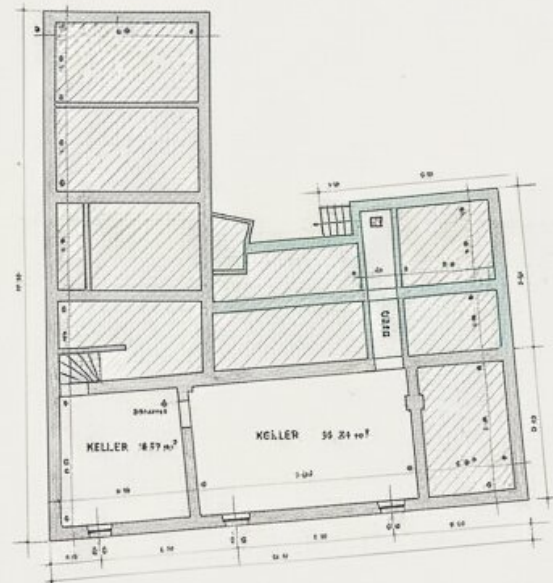
STRASSENANSICHT



SCHNITT A-B u SEITENANSICHT



KELLER u FUNDAMENTE



ERDBESCHOSS



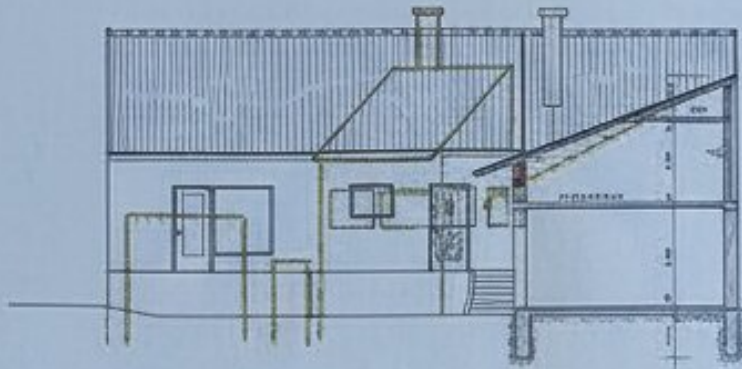
GRUNDEIGENTÜMER u BAUMERR:

Handwritten signature

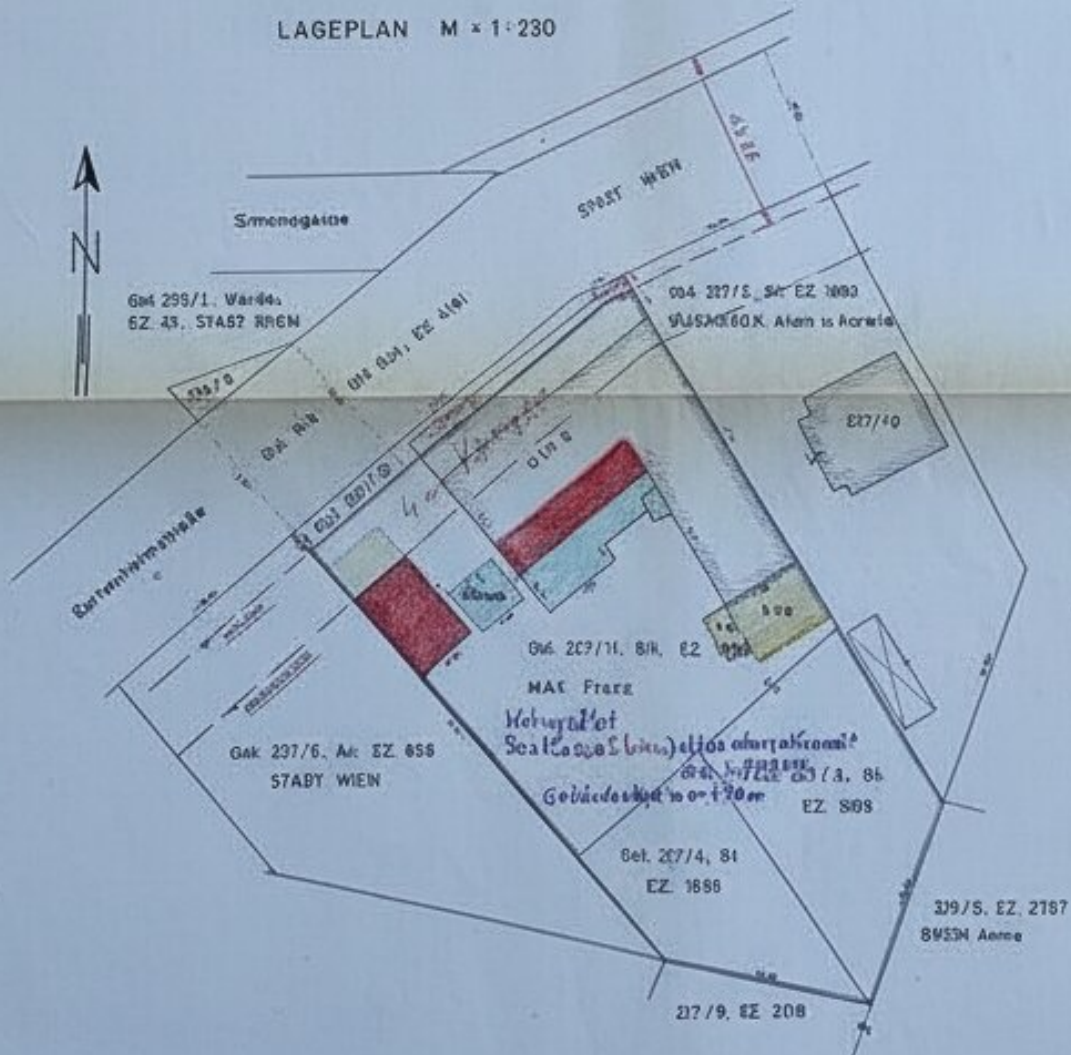
8834476.1108 IES BHP/ANHS 100.99773, 44. JR. 3
DAVIN HERBERT (SAMT GRAASE u TERRASSE)
YS961.B HT

x	865 m ²
z	208 m ²
	<u>544 m²</u>

HOFANSICHT

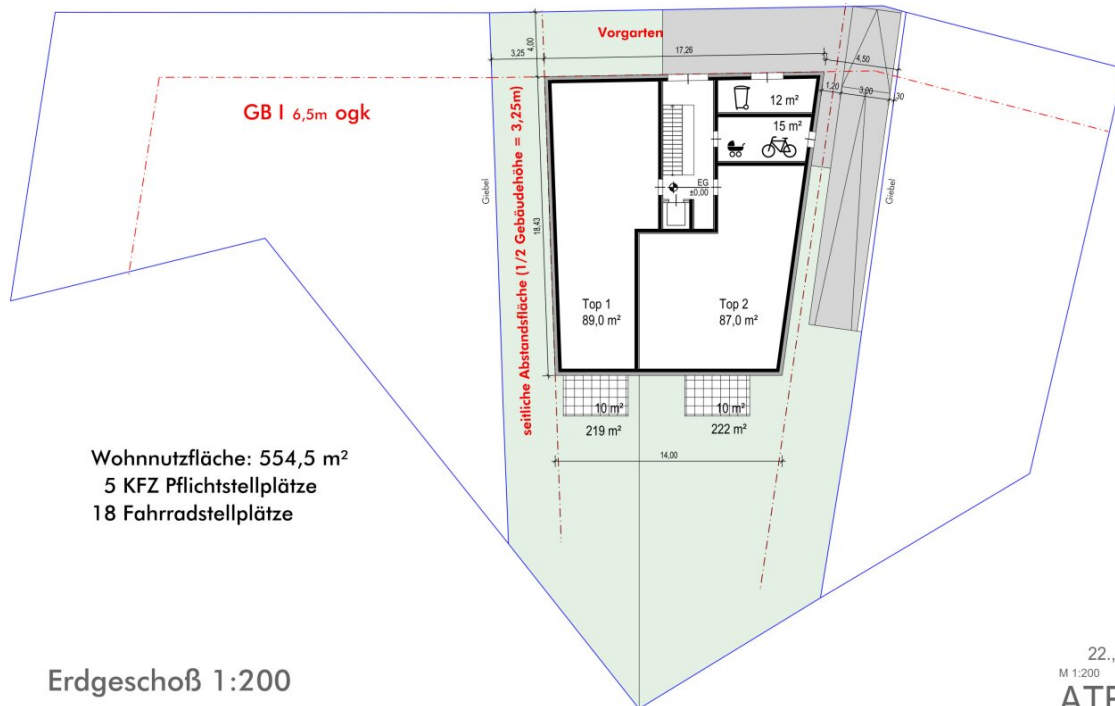
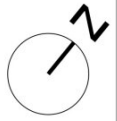


LAGEPLAN M x 1:230



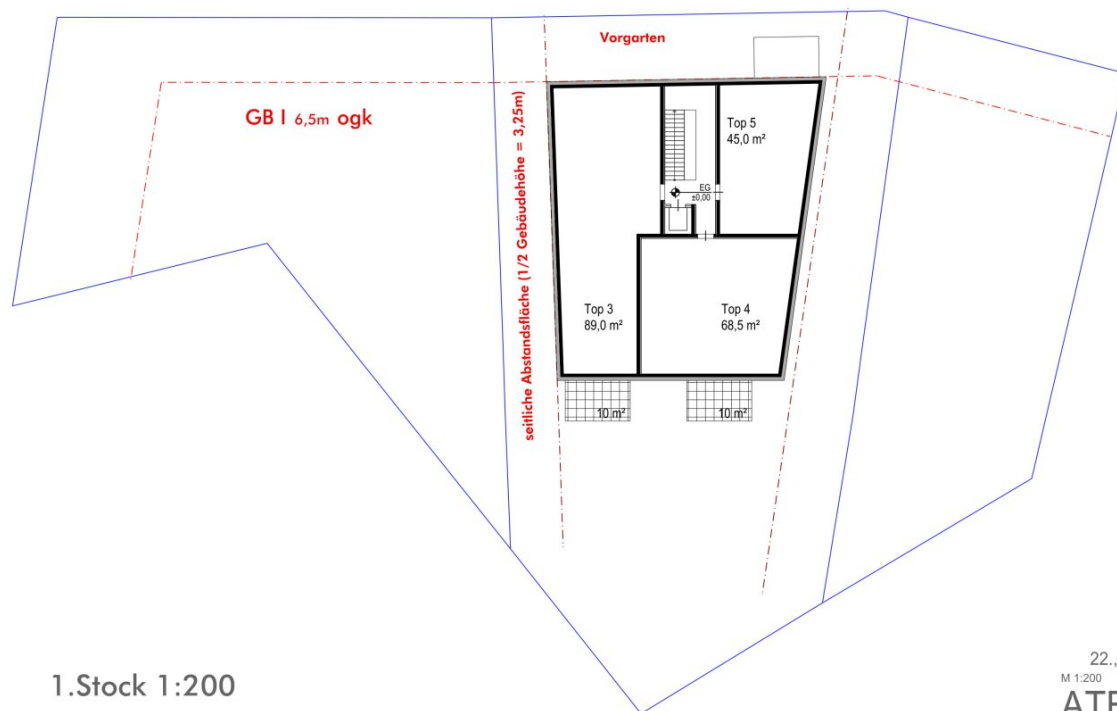
Grundfläche: 870 m²

zulässig Bebaute Fläche = 1/3 Grundfläche = 290 m²



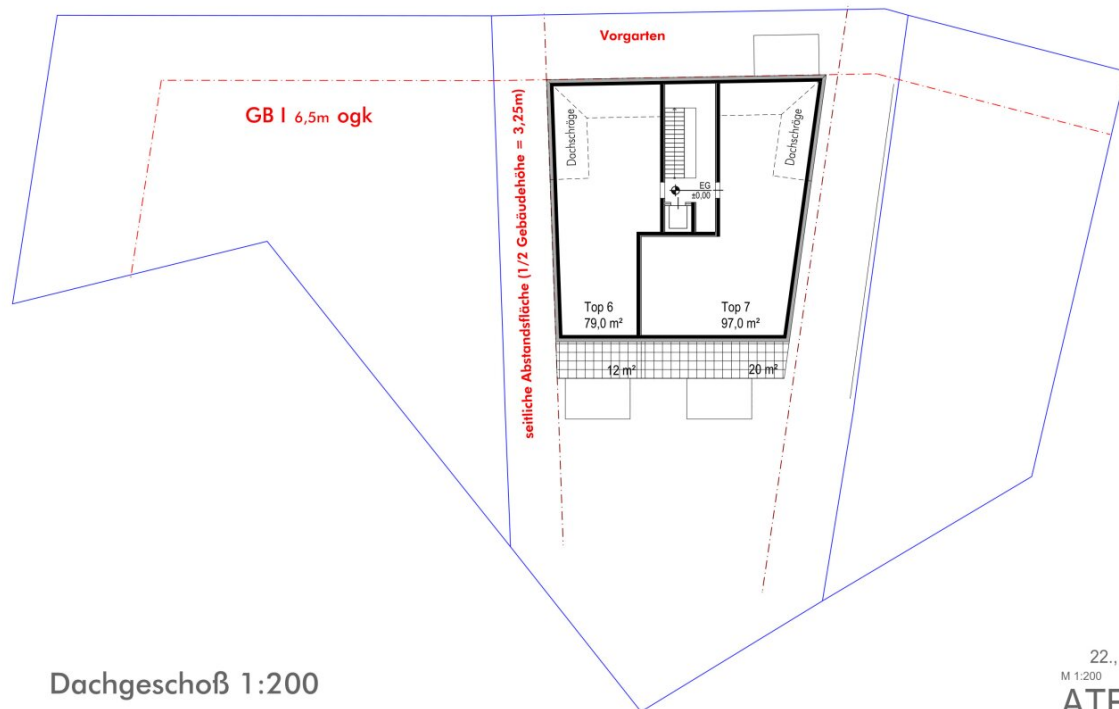
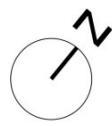
Wohnnutzfläche: 554,5 m²
5 KFZ Pflichtstellplätze
18 Fahrradstellplätze

Erdgeschoß 1:200



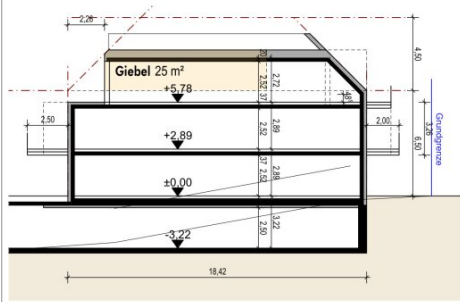
1.Stock 1:200

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



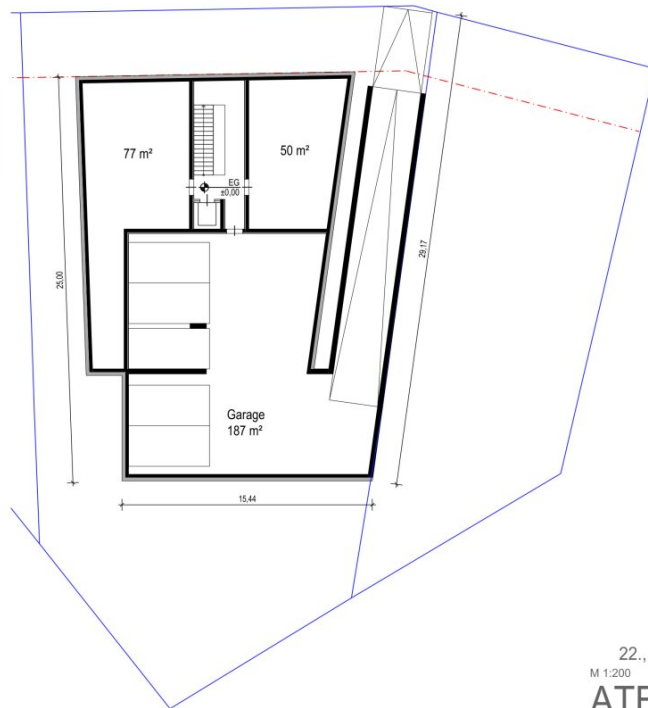
Dachgeschoß 1:200

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 und Bebauungsstudie für bis zu ca. 554 m² Wohnnutzfläche

Adresse: Gartenheimstraße 6, 1220 Wien Kaufpreis: € 690.000 Verhandlungsbasis

Objektbeschreibung

Eine Liegenschaft – zwei attraktive Möglichkeiten: Sanieren oder neu entwickeln!

In ruhiger und grüner Wohnlage von Wien-Essling gelangt diese vielseitige Entwicklungsliegenschaft mit einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 862 m² zum Verkauf.

Auf dem Grundstück befindet sich ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit rund 150 m² Wohnfläche, großzügiger Terrasse, Garten, Garage und Keller.

Das Besondere an dieser Immobilie ist ihre Flexibilität: Während Eigennutzer die Möglichkeit haben, das bestehende Wohnhaus nach individuellen Vorstellungen zu modernisieren und ein großzügiges Eigenheim zu schaffen, eröffnet sich für Bauträger und Projektentwickler eine interessante Perspektive zur Neubebauung.

Ein besonderes Highlight ist die bereits vorhandene architektonische Bebauungsstudie aus dem Jahr 2021, die eine mögliche Wohnnutzfläche von bis zu rund 554 m² darstellt.

Damit bietet die Liegenschaft sowohl für private Käufer als auch für Investoren und Bauträger eine interessante Ausgangsbasis.

Die Highlights auf einen Blick

- Ca. 862 m² Grundstücksfläche
- Ca. 150 m² Wohnfläche im Bestandsgebäude
- Ca. 662 m² Gartenfläche
- Ca. 30 m² Terrasse

- Ca. 160 m² Rohdachboden
- Ca. 200 m² verbaubare Fläche laut Unterlagen
- Bebauungsstudie aus 2021 mit bis zu ca. 554 m² möglicher Wohnnutzfläche
- Bauklasse I, 6,5 m ogK
- Vollerschlossenes Grundstück
- Garage und Keller vorhanden
- Ruhige, grüne Wohnlage in Essling
- Alleineigentum
- Attraktive Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer und Bauträger

Option 1: Bestand sanieren und individuellen Wohnraum verwirklichen

Das bestehende Einfamilienhaus bietet rund 150 m² Wohnfläche und eine interessante Grundlage für Käufer, die ein großzügiges Eigenheim mit Garten nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Das ursprünglich um 1933 errichtete Gebäude wurde 1971 umgebaut und laut Unterlagen zuletzt im Jahr 2001 saniert. Aufgrund des derzeitigen Zustands ist eine umfassende Sanierung einzuplanen.

Gerade darin liegt die Möglichkeit, Raumaufteilung, Ausstattung und technische Standards individuell zu gestalten und das Haus an moderne Wohnbedürfnisse anzupassen.

Zusätzlich bietet der vorhandene Rohdachboden mit rund 160 m² weiteres Ausbaupotenzial, sofern die baulichen und rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Die großzügige Gartenfläche von rund 662 m² und die rund 30 m² große Terrasse bieten viel Platz für Erholung, Freizeit und Familienleben.

Diese Variante eignet sich insbesondere für Eigennutzer, die ein Haus mit Gestaltungsspielraum auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger Wohnlage suchen.

Option 2: Neubauprojekt mit vorhandener Bebauungsstudie

Besonders interessant für Bauträger, Projektentwickler und Investoren!

Das rund 862 m² große Grundstück bietet eine attraktive Ausgangsbasis für die Entwicklung eines neuen Wohnprojekts.

Ein wesentlicher Vorteil ist die bereits vorhandene architektonische Bebauungsstudie aus dem Jahr 2021.

Diese zeigt laut vorliegenden Objektunterlagen eine mögliche Entwicklung mit bis zu rund 554 m² Wohnnutzfläche.

Damit steht potenziellen Käufern bereits eine konkrete Planungsgrundlage zur Verfügung, die für weiterführende Projektüberlegungen, Machbarkeitsprüfungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen herangezogen werden kann.

Ein möglicher Abbruch des bestehenden Gebäudes mit anschließender Neubebauung eröffnet zusätzliche Entwicklungsperspektiven.

Die tatsächlich realisierbare Bebauung ist anhand der aktuellen Flächenwidmung, Bebauungsbestimmungen und baubehördlichen Vorgaben zu prüfen.

Die vorhandene Studie stellt eine mögliche Projektvariante dar und ersetzt weder eine verbindliche baurechtliche Prüfung noch eine behördliche Genehmigung. Eine Garantie für die Realisierbarkeit der dargestellten Wohnnutzfläche besteht nicht.

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in der Gartenheimstraße 6 in 1220 Wien, im beliebten Stadtteil Essling.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Siedlungslage mit überwiegend Einfamilienhäusern und großzügigen Gartenflächen aus.

Hier verbindet sich eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Entfernungen laut Objektunterlagen:

- Bushaltestelle: 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

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, Grünflächen und guter Nahversorgung macht diesen Standort sowohl für Familien als auch für zukünftige Bewohner eines möglichen Neubauprojekts interessant.

Kaufpreis

Verhandlungsbasis

€ 690.000

Zuzüglich Kaufnebenkosten

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

Fazit

Großzügiges Grundstück, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine bereits vorhandene Bebauungsstudie – eine interessante Gelegenheit in Wien-Donaustadt!

Ob Sie das bestehende Wohnhaus umfassend sanieren, ein individuelles Eigenheim mit großzügigem Garten schaffen oder ein neues Wohnprojekt entwickeln möchten: Diese Liegenschaft bietet unterschiedliche Perspektiven.

Für Eigennutzer stehen das großzügige Grundstück und die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten im Vordergrund. Für Bauträger und Investoren bietet insbesondere die vorhandene Bebauungsstudie mit bis zu rund 554 m² möglicher Wohnnutzfläche eine interessante Grundlage für weitere Planungen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin!

Kontakt und Besichtigung

Matthias Szilagyi

Telefon: +43 699 15116499

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen, die vorhandene Bebauungsstudie sowie die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Rechtliche Hinweise

Sämtliche Angaben beruhen auf den vorliegenden Objektunterlagen und erfolgen vorbehaltlich ihrer Richtigkeit und Vollständigkeit. Flächenangaben sind Circa-Angaben.

Die architektonische Bebauungsstudie aus dem Jahr 2021 stellt keine behördliche Bewilligung dar. Die tatsächlich realisierbare Bebauung ist anhand der aktuellen Flächenwidmung, Bebauungsbestimmungen sowie der geltenden gesetzlichen und technischen Rahmenbedingungen zu prüfen.

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