

**1140 Wien – Entwickelbares Bauträger-Grundstück beim
Bahnhof Penzing | GB, Bauklasse III, geschlossene
Bauweise**



Objektnummer: 95556

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Holzapfel ehem. Lenz

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

H +43 664 840 7980

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





Objektbeschreibung

Interessante Projektchance für Bauträger und Projektentwickler: Das rund **284 m² große Grundstück** liegt nur etwa **200 m vom Bahnhof Wien Penzing** entfernt und ist als **Gemischtes Baugebiet (GB), Bauklasse III (9-16 Meter), geschlossene Bauweise** gewidmet.

Das derzeit bestehende eingeschößige Gebäude aus dem Ende des 19. Jahrhunderts ist für einen Abbruch vorgesehen. Von der **MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung** liegt bereits eine positive Stellungnahme vor: Aufgrund des heterogenen heutigen Stadtbildes besteht **kein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Bauwerks**.

Damit bietet sich die Liegenschaft insbesondere für die Entwicklung eines **kompakten, mehrgeschoßigen Wohnprojekts** an. Die Mikrolage ist durch eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung mit Bahnhof Penzing sowie den Straßenbahnlinien 49 und 52 geprägt. Die U4-Station Hietzing ist rund 850 m entfernt. Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld; die Linzer Straße bildet eine wichtige Nahversorgungsachse.

Ein besonderer Pluspunkt für Projektentwickler: In der unmittelbaren Nachbarschaft wurde mit **PHG15, Pfadenhauergasse 15**, bereits eine Wohnhausanlage mit zwölf Wohnungen realisiert.

Bekannte projektspezifische Kosten: Hausabbruch inkl. Öltankentsorgung und Bodenbereinigung ca. **€ 40.000,-**. Für die Entfernung von drei größeren Bäumen ist nach den vorliegenden Angaben eine Ersatzpflanzungsverpflichtung von 20 Bäumen bzw. eine Ausgleichsabgabe zu berücksichtigen.

Eine attraktive innerstädtische Entwicklungsfläche für Bauträger, die ein effizientes Wohnprojekt in einer hervorragend angebundenen Penzinger Mikrolage realisieren möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap