BAUTRÄGERPROJEKT IN 1220 WIEN – BAUREIFES WOHNPROJEKT MIT CA. 950 m² BRUTTOFLÄCHE



Objektnummer: 2457/40

Eine Immobilie von KRENN Wohnbauservice KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Wohnfläche:	408,20 m²
Nutzfläche:	599,84 m²
Kaufpreis:	890.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Julius Krenn

KRENN Wohnbauservice KG
Bahnhfstraße 15
8141 Premstätten

H +43 676 382 52 34

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









Brutto Geschoss Fläche Haus 1 und 2 Kellergeschoss	112,98 m2
Brutto Geschoss Fläche Haus 1 und 2 Erdgeschoss	107,26 m2
Brutto Geschoss Fläche Haus 1 und 2 1.Stock	112,98 m2
Brutto Geschoss Fläche Haus 1 und 2 Dachgeschoss	65,08 m2
Brutto Geschoss Fläche Summe Haus 1 + Haus 2 =	398,30 m2

Brutto Geschoss Fläche Haus 3 und 4 Kellergeschoss	112,98 m2
Brutto Geschoss Fläche Haus 3 und 4 Erdgeschoss	107,26 m2
Brutto Geschoss Fläche Haus 3 und 4 1.Stock	112,98 m2
Brutto Geschoss Fläche Haus 3 und 4 Dachgeschoss	65,08 m2
Brutto Geschoss Fläche Summe Haus 3 + Haus 4 =	398,30 m2

NUTZFLÄCHEN- AUFSTELLUNG NEUBAU:

TOP	GES.WNFL	BALK/TERR
1	102,05m2	47,91m2
2	102,05m2	47,91m2
3	102,05m2	47,91m2
4	102,05m2	47,91m2
Summe:	408,20m2	191,64m2

Verbaute Fläche:

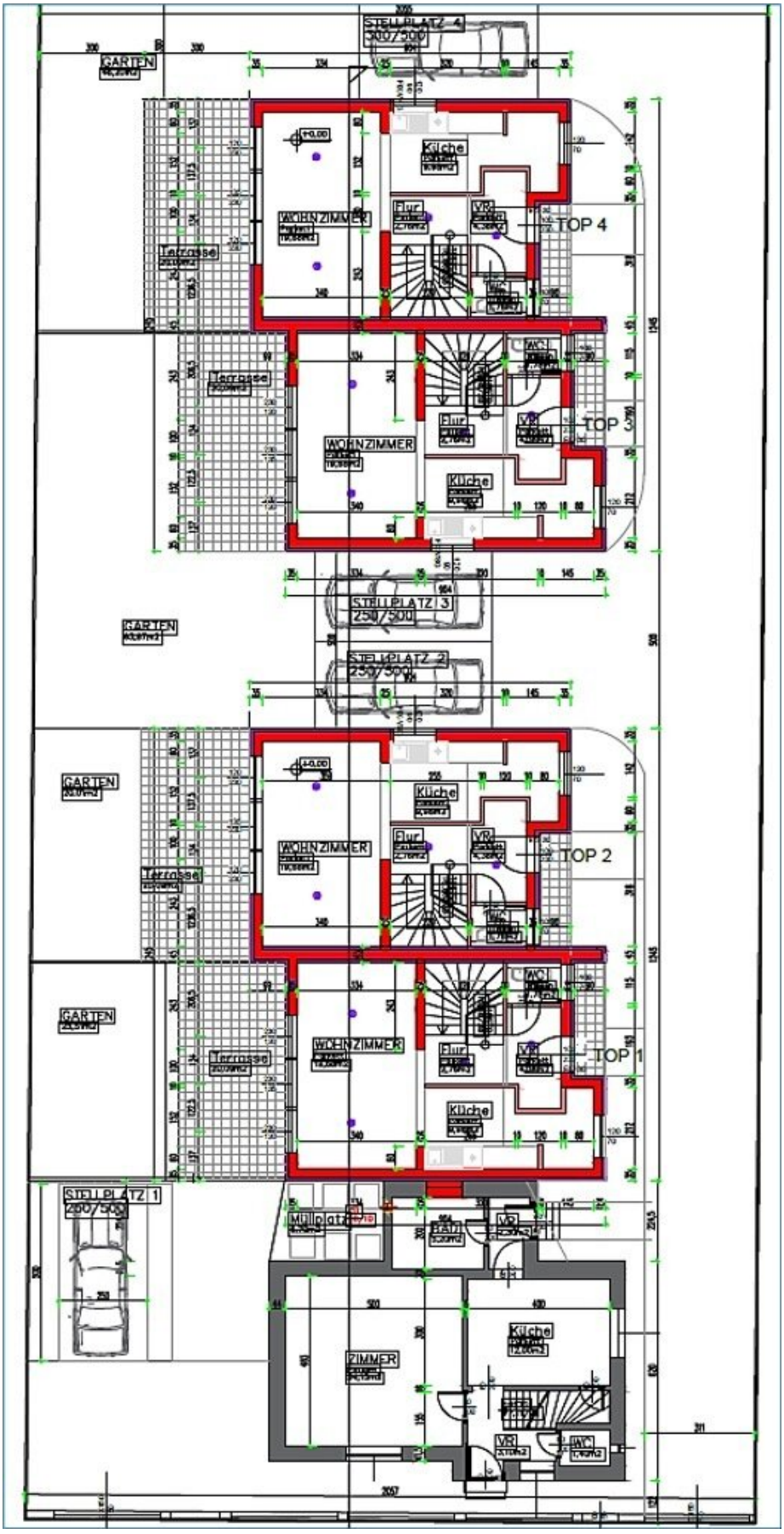
Bestand:Haus1		69,00 m2
Neubau Haus 2		112,98 m2
Neubau Haus 3		112,98 m2
	Gesamt:	294,96 m2

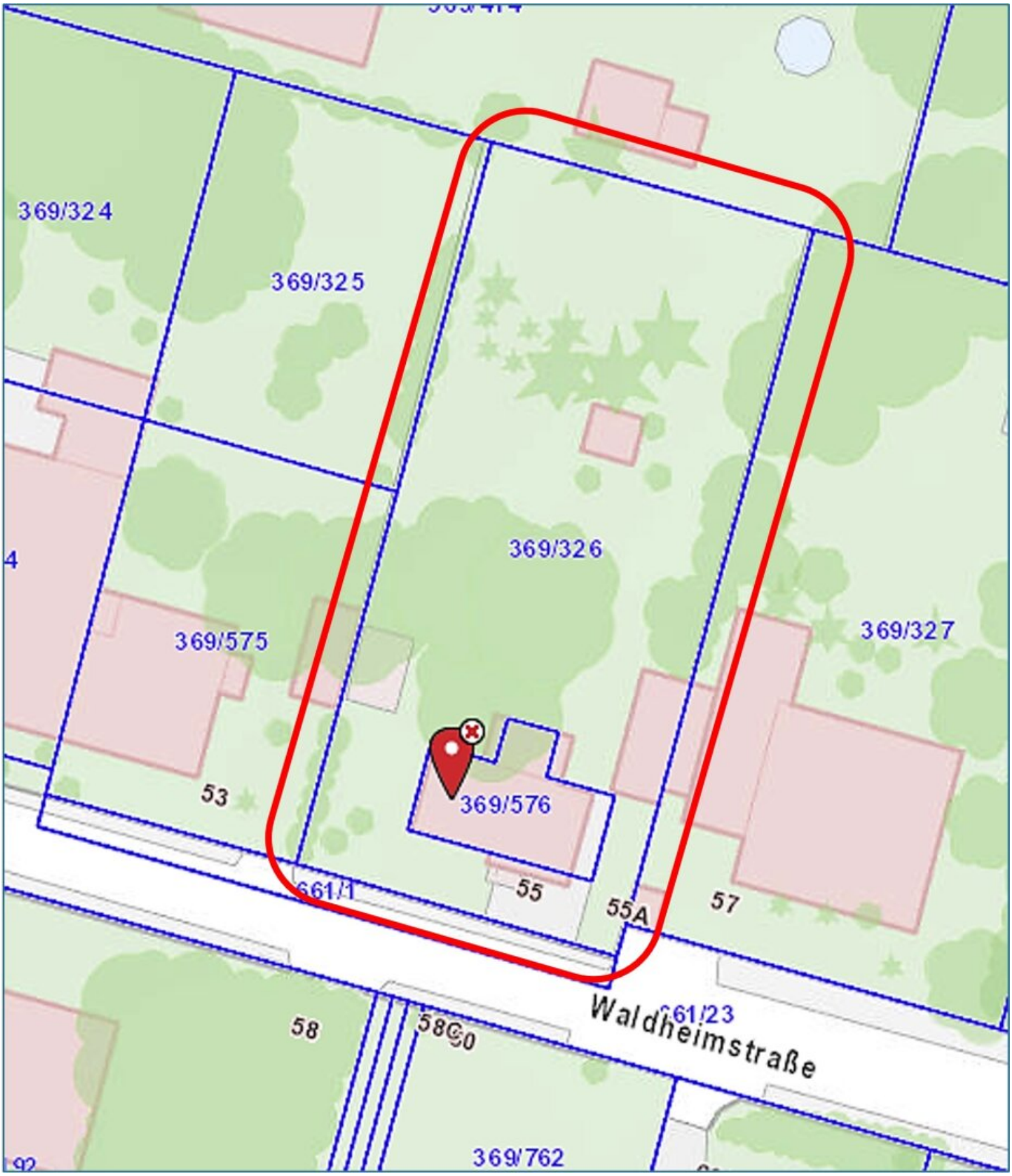
Grundstücksflächen:

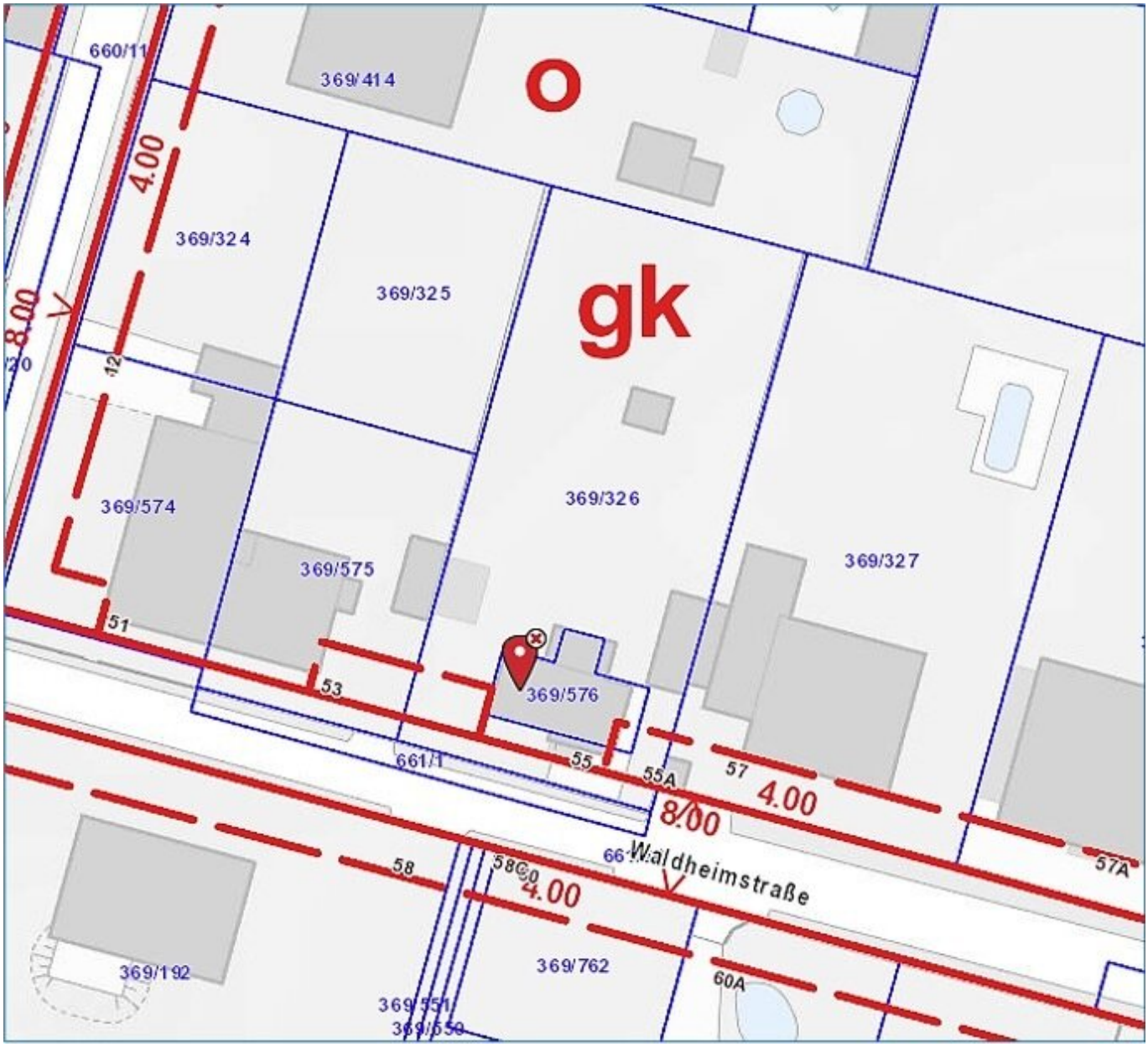
Grst.Nr.:369/326,576	EZ 664	887,00 m2

Gesamt Grundstück Fl. 887,00m2 / 3 = 295,66m2 Zul > 294,96m2




STELLPLATZ 4
250/500
GARTEN
Küche
WOHNZIMMER
Flur
WC
TOP 4
Terrasse
TOP 3
STELLPLATZ 3
250/500
STELLPLATZ 2
250/500
TOP 2
TOP 1
Müllplatz
ZIMMER
STELLPLATZ 1
250/500


369/324
369/325
369/326
369/575
369/327
369/576
53
661/1
55
55A
57
58
58a
661/23
Waldheimstraße
369/762


660/11
369/414
o
4.00
369/324
369/325
gk
8.00
12
369/574
369/326
369/575
369/327
51
53
369/576
661/1
55
55A
57
4.00
8.00
58
58C
4.00
Waldheimstraße
57A
369/192
369/762
60A
369/551
369/550

Objektbeschreibung

Attraktives Entwicklungsprojekt in ruhiger Wohnlage der Donaustadt | 927 m² Grundstück | 2 Doppelhäuser + Altbestand | Share Deal

Zum Verkauf steht ein **attraktives und weit fortgeschrittenes Wohnbauprojekt in gefragter, ruhiger Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks**.

Das Grundstück befindet sich **zwischen Gartenheimstraße und Baden-Powell-Park** in einem angenehm ruhigen Wohnumfeld. Öffentliche Verkehrsmittel sind in der Gartenheimstraße bequem fußläufig erreichbar.

Eine interessante Gelegenheit für **Bauträger, Projektentwickler und Investoren**, die ein bereits konkret geplantes und mit der Behörde vorbesprochenes Projekt übernehmen möchten.

DAS PROJEKT

Auf dem **927 m² großen Grundstück** sind **zwei unterkellerte Doppelhäuser sowie die Sanierung eines bestehenden Altbaus** projektiert.

Für die beiden Doppelhäuser sind insgesamt rund **800 m² Bruttogeschoßfläche inklusive Wohnkeller sowie Balkonen/Terrassen** vorgesehen.

Der zu sanierende Altbestand verfügt inklusive geplantem Anbaubalkon über weitere rund **150 m² Bruttofläche**.

Damit umfasst das Gesamtprojekt rund:

ca. 950 m² projektierte Bruttofläche

Die Planung wurde mit der zuständigen Behörde bereits **vorbesprochen und akkordiert**. Die Baubewilligung wird noch im November erwartet.

PROJEKT-KEYFACTS

- **Grundstück:** ca. 927 m²
- **Projekt:** 2 unterkellerte Doppelhäuser + Sanierung Altbestand
- **Doppelhäuser:** ca. 800 m² Bruttogeschoßfläche inkl. Wohnkeller und

Balkone/Terrassen

- **Altbestand:** ca. 150 m² Bruttofläche inkl. Anbaubalkon
- **Gesamt:** ca. 950 m² projektierte Bruttofläche
- **Widmung:** W I o gk
- **Transaktionsform:** Share Deal
- **Projektstatus:** weit fortgeschrittene Planung / Baubewilligung erwartet
- **Finanzierung:** Projekt ist finanziert

LAGE – RUHIG WOHNEN IN DER DONAUSTADT

Die Liegenschaft befindet sich in einer **schönen und ruhigen Wohngegend in 1220 Wien**. Das unmittelbare Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt und verbindet ein angenehmes, ruhiges Wohngefühl mit guter Erreichbarkeit.

Öffentliche Verkehrsmittel sind **fußläufig über die Gartenheimstraße** erreichbar.

Die Donaustadt zählt zu den dynamischsten Wohn- und Entwicklungsgebieten Wiens. Der 22. Bezirk verbindet moderne Stadtentwicklung mit großzügigen Grün- und Naherholungsräumen. Mit Alter Donau, Lobau, Donauinsel und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten bietet die Donaustadt einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Gleichzeitig sorgen bedeutende Entwicklungsgebiete wie Donau City und Seestadt Aspern für eine langfristig attraktive Positionierung des Bezirks als Wohn- und Wirtschaftsstandort.

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

- **927 m² Grundstück in 1220 Wien**
- **Ruhige Wohnlage**

- **Ca. 950 m² projektierte Bruttofläche**
- **2 Doppelhäuser mit insgesamt 4 Wohneinheiten projektiert**
- **Zusätzlicher sanierbarer Altbestand**
- **Unterkellerung bzw. Wohnkeller vorgesehen**
- **Balkone und Terrassen vorgesehen**
- **Planung mit der Behörde vorbesprochen und akkordiert**
- **Projekt bereits finanziert**
- **Share-Deal-Struktur**

INTERESSANT FÜR BAUTRÄGER UND INVESTOREN

Besonders interessant ist die Kombination aus **ruhiger Wohnlage, überschaubarer Projektgröße und bereits weit fortgeschrittenem Entwicklungsstand**.

Anstatt ein Grundstück erst von Grund auf zu entwickeln, kann hier ein konkret geplantes Projekt übernommen und nach Vorliegen der entsprechenden Genehmigungen zeitnah in die Umsetzung geführt werden.

Alle Angaben beruhen auf den derzeit vorliegenden Informationen und Unterlagen und sind ohne Gewähr. Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben. Änderungen im Zuge des behördlichen Genehmigungsverfahrens bleiben vorbehalten.

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.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap