Alte Donau - Baugenehmigtes Grundstück auf Eigengrund in exklusiver Wohnlage - 460m2 Wohnfläche erzielbar



Objektnummer: 5675/651

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	460,00 m²
Kaufpreis:	1.450.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.152,17 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Emmer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

T +43 676 444 00 09

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







Objektbeschreibung

Alte Donau - Baugenehmigtes Grundstück auf Eigengrund in exklusiver Wohnlage - 460m2 Wohnfläche erzielbar

In einer der gefragtesten Wohnlagen des 22. Wiener Gemeindebezirks, nur rund fünf Gehminuten von der Alten Donau entfernt, gelangt ein bereits baugenehmigtes Bauträgergrundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 675 m² auf Eigengrund zum Verkauf.

Die Liegenschaft mit derzeitiger Altbestandsbebauung verfügt über eine Baubewilligung zur Errichtung eines architektonisch anspruchsvollen Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten, acht Tiefgaragenstellplätzen und einer erzielbaren Wohnfläche von rund 460 m² zuzüglich großzügiger wohnungszugeordneter Freiflächen.

Die Kombination aus hochwertiger Mikrolage, überschaubarer Projektgröße und bereits erfolgter baurechtlicher Genehmigung bietet eine attraktive Ausgangsbasis für die Realisierung eines Wohnbauprojekts im gehobenen Eigentumssegment.

Projektkonzeption & Architektur

Die vorliegende Planung sieht einen modernen, villenartigen Baukörper vor, der sich durch eine differenzierte Fassadengestaltung, großzügige Verglasungen, auskragende Balkone sowie eine terrassierte Dachgeschossarchitektur auszeichnet und sich harmonisch in das gewachsene, von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen geprägte Umfeld integriert.

Der Wohnungsmix umfasst sechs Einheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 51 m² und 103 m². Sämtlichen Wohneinheiten sind private Freiflächen zugeordnet, wobei insbesondere die großzügigen Eigengärten der Erdgeschosswohnungen sowie die weitläufigen Dachterrassen der Dachgeschosswohnungen wesentliche Differenzierungsmerkmale in der späteren Einzelverwertung darstellen.

Die oberen Geschosse bieten aufgrund der umliegenden Bebauungsstruktur das Potenzial für attraktive Ausblicke in Richtung der Wiener Skyline und der Donau City.

Das Projekt wird durch acht Tiefgaragenstellplätze sowie sechs Einlagerungsräume im Untergeschoss ergänzt.

Exklusives Villengrundstück auch für private Bauherren

Neben der bereits baugenehmigten Projektentwicklung bietet die Liegenschaft auch privaten

Bauherren die Möglichkeit, eine individuelle, repräsentative Stadtvilla in exklusiver Wohnlage nahe der Alten Donau zu realisieren.

Auf rund 675 m² Eigengrund eröffnet eine maximal bebaubare Grundfläche von 200 m² mit drei Geschossen und zusätzlicher Dachterrasse großzügigen architektonischen Gestaltungsspielraum. Die verbleibende Grundstücksfläche bietet ideale Voraussetzungen für eine private Gartenanlage mit Pool und großzügigen Terrassenbereichen.

Das gewachsene, von Einfamilienhäusern und Villen geprägte Wohnumfeld sowie die unmittelbare Nähe zur Alten Donau machen die Liegenschaft zu einem besonders attraktiven Villengrundstück für anspruchsvolle private Bauherren, die ihren individuellen Wohntraum in einer der begehrtesten Wohnlagen der Donaustadt verwirklichen möchten.

Die Realisierung einer individuellen Villenplanung steht unter dem Vorbehalt der entsprechenden baurechtlichen Genehmigungen.

Baugenehmigte Projektkennzahlen im Überblick

- Grundstücksfläche: ca. 675 m²
- Eigentumsverhältnisse: Eigengrund / Alleineigentum (kein Baurecht)
- Projektstatus: baugenehmigt
- Erzielbare Wohnfläche: ca. 460 m² bzw. 510 m² gewichtete Fläche (Balkone/Terrassen zu 25% bewertet)
- Anzahl der Wohneinheiten: 6
- Terrassen- und Balkonflächen: ca. 200 m²
- Gartenflächen: ca. 260 m²
- Tiefgaragenstellplätze: 8
- Einlagerungsräume: 6
- Derzeitige Bebauung: Altbestandsobjekt

Wohnflächenaufstellung

Top 01

Top 02

Top 03

Top 04

Top 05

Top 06

Gesamt

Lage & Standortqualität

Das Grundstück befindet sich im exklusiven Wohnumfeld der Alten Donau – einer der begehrtesten Mikrolagen innerhalb der Donaustadt, die sich insbesondere durch ihre Verbindung aus naturnahem Wohnen, urbaner Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zum Wasser auszeichnet.

Das gewachsene Wohnquartier ist durch eine überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur, gepflegte Gärten und einen hohen Grünraumanteil charakterisiert. Die Alte Donau ist innerhalb von rund fünf Gehminuten erreichbar und bietet mit ihren zahlreichen Bade-, Wassersport- und Naherholungsmöglichkeiten einen besonderen wohnwirtschaftlichen Standortvorteil.

Gleichzeitig verfügt die Liegenschaft über eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich im unmittelbaren Umfeld, die U-Bahn-Station Kagran (U1) ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb weniger Minuten erreichbar. Das Donau Zentrum sowie zahlreiche Nahversorgungs- und Bildungseinrichtungen ergänzen die infrastrukturellen Vorzüge des Standorts.

Insbesondere der Umstand, dass es sich bei der angebotenen Liegenschaft um **Eigengrund und nicht um Baurechtsgrund** handelt, stellt in dieser wasser- und freizeitnahen Wohnlage ein wesentliches Qualitäts- und Verwertungsmerkmal dar.

Entwicklungspotenzial & Verwertung

Die Kombination aus exklusiver Wohnlage, Eigengrund, bereits vorliegender Baubewilligung und einem auf die gehobene Eigennutzernachfrage ausgerichteten Wohnungsmix schafft eine fundierte Grundlage für die Projektentwicklung und anschließende Einzelverwertung.

Die geringe Anzahl an Wohneinheiten ermöglicht eine klare Positionierung als exklusives, kleinvolumiges Wohnbauprojekt abseits großvolumiger Neubauentwicklungen. Insbesondere der hohe Freiflächenanteil, die großzügigen Gartenwohnungen und die Dachgeschosseinheiten mit Dachterrassen bieten attraktive Möglichkeiten zur Differenzierung innerhalb des lokalen Neubausegments.

Kaufpreis: EUR 1.450.000,–

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

Für weiterführende Informationen zum Projekt sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VIEMMO Real Estate GmbH – Investment & Development

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap