

## **Anlage-/Bauträgerprojekt mit gemischter Nutzung in beliebter Wohngegend**



**Objektnummer: 887**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien, Währing
<b>Wohnfläche:</b>	1.593,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.900.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Johannes M. Pokorny**

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55  
H +43 (0) 664/184 30 42  
F +43 (0)1 504 50 10

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

## Objektbeschreibung

Lage:

Das Projekt liegt in einer beliebten Wohngegend in 18. Bezirk, zwischen der Antonigasse und der Kreuzgasse. Das AKH und die U6 Station Michelbeuern liegt nur 350m entfernt.

Projekt:

Die Liegenschaft ist eine Baulücke und befindet sich gerade in Teilung und wird in Kürze ca. 1.027m<sup>2</sup> groß sein. An der Westseite bietet sie einen schönen Blick in einen größeren Gartenbereich.

Die verbaubare BGF beträgt ca. 464m<sup>2</sup> und ist die Errichtung von 4 Geschossen und einem DG möglich. Laut einer Studie ergibt sich insgesamt eine Nettwohnnutzfläche von ca. 1.593m<sup>2</sup>.

Die besonderen Bestimmungen der Widmung sehen vor, dass ca. 60% der zur Ausführung gelangenden Nutzfläche einer Sozial- oder Bildungsrichtung zugeführt werden muss. Für diese Flächen gibt es bereits mehrere Interessenten!

Laut Auskunft der Baubehörde ist jedenfalls jede soziale Nutzung wie Ausbildungsstätte, betreutes Wohnen oder auch ein Ärztezentrum möglich. Die restlichen Flächen würden sich gut für ein Kurzzeitvermietungskonzept eignen, oder aber für den Abverkauf.

Weitere Details auch über die Nachbarliegenschaft auf Anfrage!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap