

## Bauträgergrundstück mit enormen Potential



**Objektnummer: 6994**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	1.119,53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.949,27 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	759,94 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

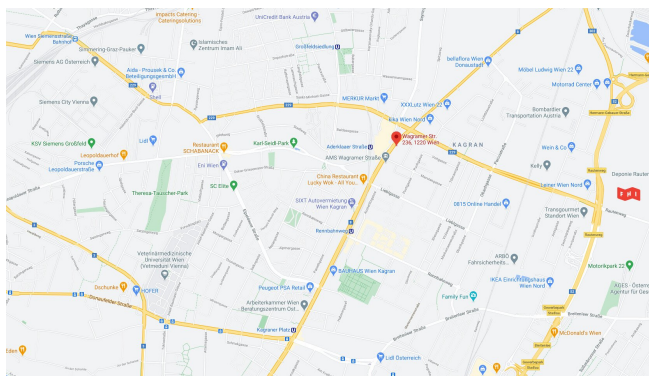


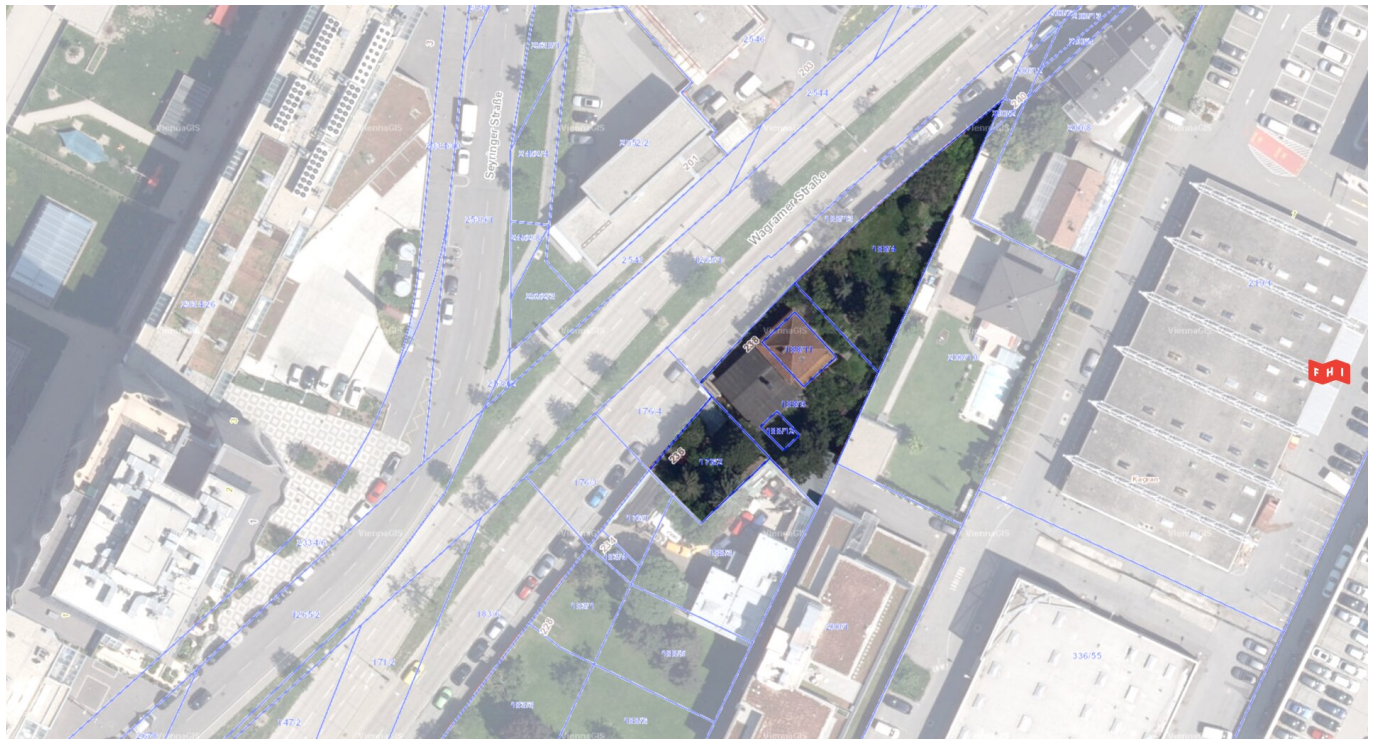
### DI Wolfgang Leeb

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

T +43 1 342 222 33  
H 0699/19528084  
F +43 1 342 222 11

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





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen zwei nebeneinander liegende Grundstücke in zentraler Lage von Wien - Donaustadt. Das Grundstücke umfassen gesamt 1275 m<sup>2</sup> und weisen Widmungen der Bauklassen GB I G BB bzw. GB BG II g BB auf. Aktuell ist das Grundstück mit einem EFH bebaut (2 geschoßig, unterkellert, Garage). Eine Abbruchbewilligung für sämtliche am Grundstück befindliche Bauteile ist vorhanden. Die uns vorliegende Architektenstudie sieht ein Haus mit gemischter Nutzung vor. Es wird eine straßenseitiger Baukörper errichtet, der sowohl Wohnungen als auch Kindergruppen und Büros bzw. Arztpraxen beinhaltet. Es werden ca. 1119 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 760 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Gesamt können 2021,76 m<sup>2</sup> errichtet werden (gewichtete Fläche).

Alternativ wäre auch die Errichtung einer reinen Büroimmobilie denkbar. Hier würde sich eine Nutzfläche von 2318,24 m<sup>2</sup> ergeben (gewichtete Fläche) - bei bestehender Widmung. Des Weiteren liegt uns eine Studie vor, die eine von einer Aufzoning auf GB VI 28-35 m ausgeht. In Anbetracht der umliegenden Bebauung (City Gate - 101,7m) ist das eine Perspektive, die zumindest angedacht werden kann! Auf Anfrage stellen wir gerne alle relevanten Unterlagen zur Verfügung!

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

**DI Wolfgang Leeb, MSc.**

M: +43 (0) 699 1952 80 84

T: +43 (0) 1 342 222 33

[wl@fhi.at](mailto:wl@fhi.at)

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 <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap