# Bauträgergrundstück mit Potenzial in Stadlau - Wohnen am Mühlwasser



8N4A4597

**Objektnummer: O2100166239** 

Eine Immobilie von Immoexpress KG

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Alter:

Wohnfläche: Gesamtfläche:

Zimmer: Bäder: Stellplätze:

Garten: Keller:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

**Provisionsangabe:** 

3 % zzgl. 20% MwSt.

Grundstück - Baugrund Eigenheim

Österreich 1220 Wien

1900 Altbau 120,00 m<sup>2</sup> 450,00 m<sup>2</sup>

4 1 1

270,00 m<sup>2</sup> 40,00 m<sup>2</sup>

D 107,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

680.000,00€

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Sabrina Flandorfer

Immoexpress KG Hämmerlegasse 4 1100 Wien

H +43 699 171 005 65

































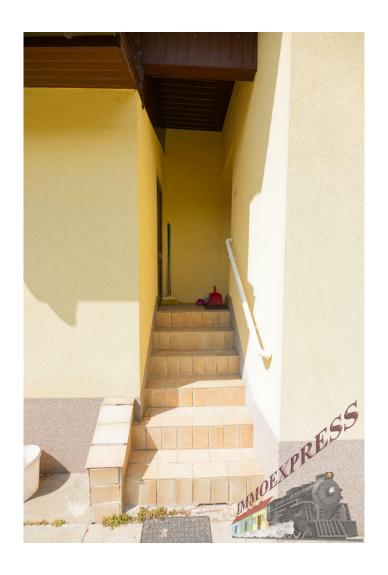
























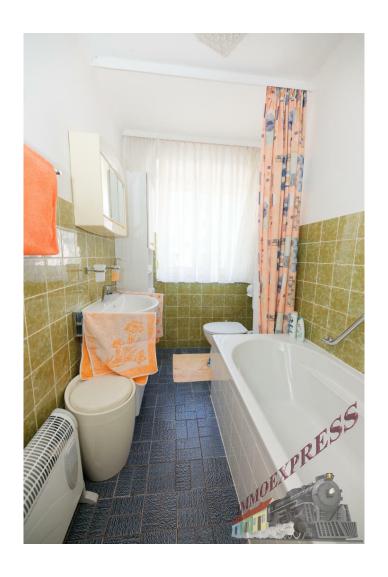




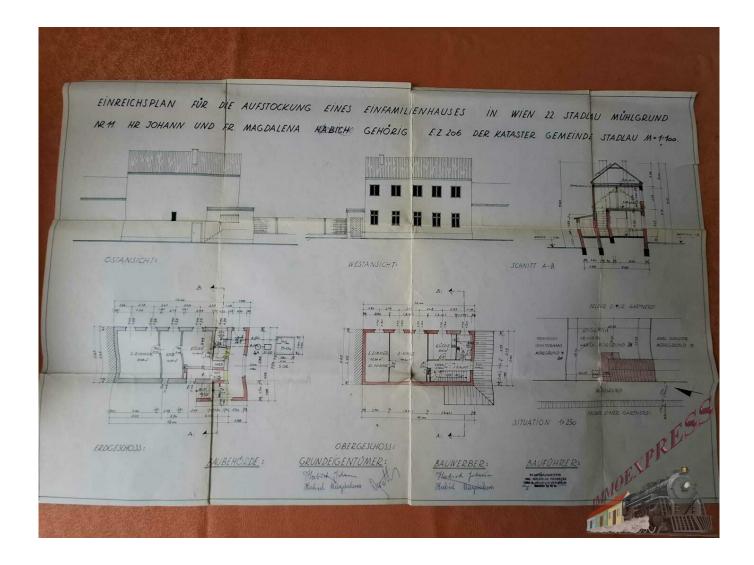


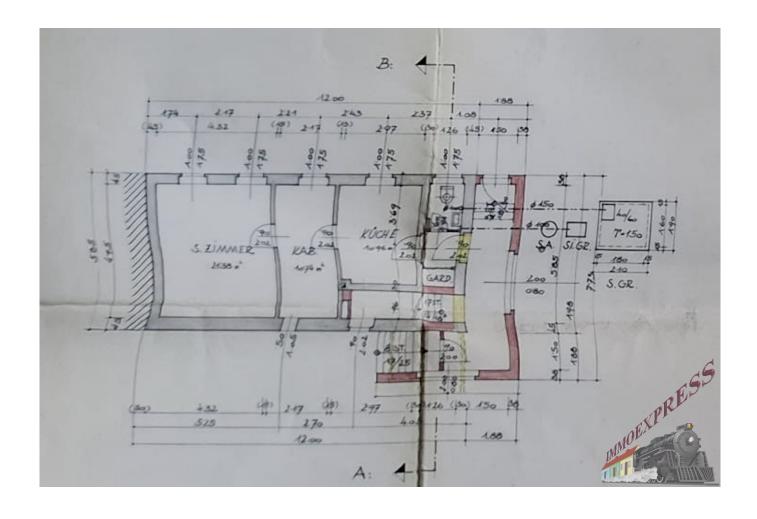


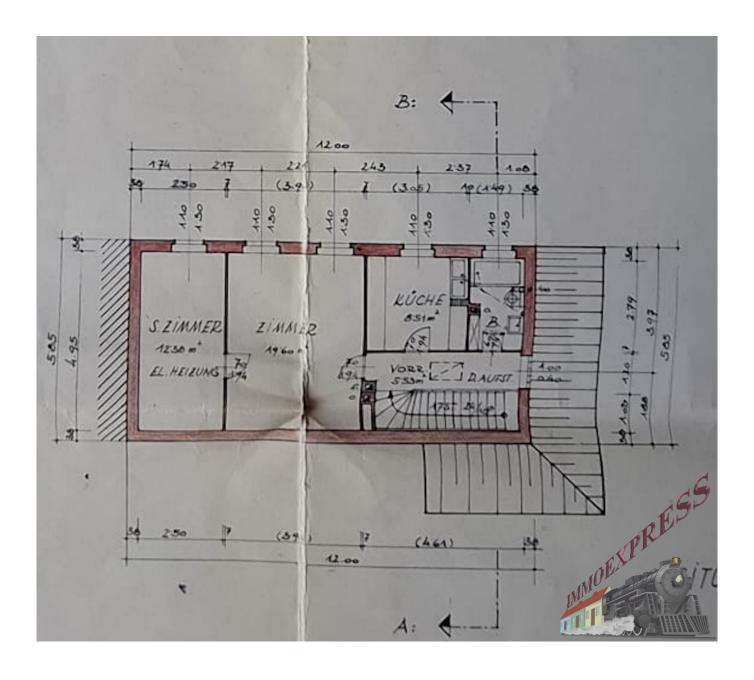












## **Objektbeschreibung**

## Attraktive Liegenschaft mit bewilligter geschlossener Bauweise – ideal für ein Wohnbauprojekt mit 3–6 Einheiten

Zum Verkauf steht ein 450 m² großes Grundstück in urbaner Lage des 22. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zur U2-Station Stadlau und zahlreichen Naherholungsgebieten wie der Lobau und dem Mühlwaser.

Die Liegenschaft ist aktuell mit einem älteren Gebäude bebaut und bietet ausgezeichnetes Potenzial für ein modernes Wohnbauprojekt.

#### Grundstücksdaten:

• Grundstücksgröße: ca. 450 m²

• Widmung: W I g (geschlossene Bauweise)

• Bauklasse I: max. 7,5 m Gebäudehöhe

• Bebaubarkeit: 50 %

• Bauweise: geschlossene Verbauung – direkt an der Straße

### Projektpotenzial:

Die Bebauungsvorschriften ermöglichen eine Wohnnutzfläche von **ca. 450–500 m²**, verteilt auf 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss. Denkbar ist ein modernes Wohnhaus mit **3–6 kompakten Wohneinheiten**, ideal für Eigennutzer oder Anlegerwohnungen. **Besonderheiten**:

- Ideale Breite f
  ür straßenseitige Verbauung
- Kleiner Hofbereich oder Gartenanteile im hinteren Grundstücksbereich.

#### Infrastruktur & Lage:

- Öffis: U2 Stadlau, Straßenbahnlinie 25, Busse
- Bildung: Kindergärten, Volksschule & Mittelschule in unmittelbarer Umgebung
- Freizeit: Nähe zur Lobau, Donauinsel, Marchfeldkanal
- Einkauf: Supermärkte & Shopping City Südstraße schnell erreichbar

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.