

Bauträgergrundstück mit Potenzial in Stadlau - Wohnen am Mühlwasser



8N4A4597

Objektnummer: O2100166239
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Gesamtfläche:	450,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Garten:	270,00 m ²
Keller:	40,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Flandorfer

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 699 171 005 65





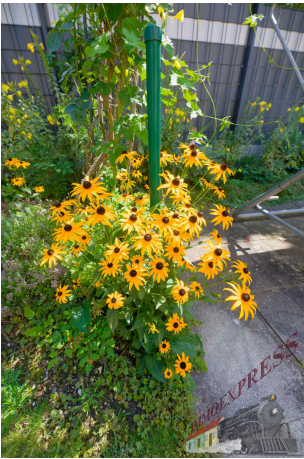
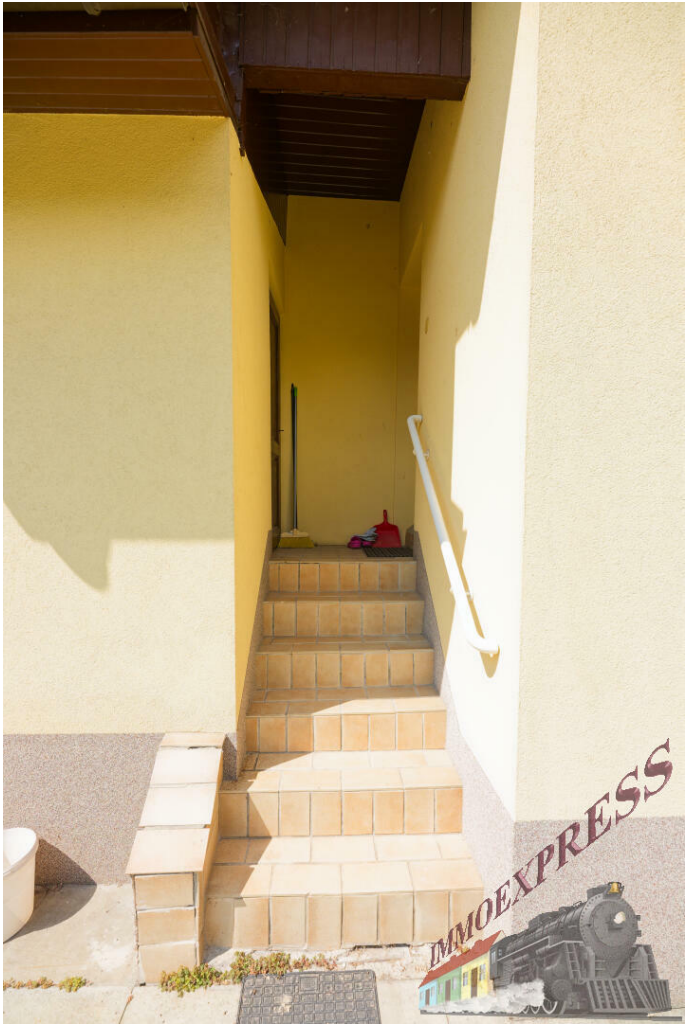


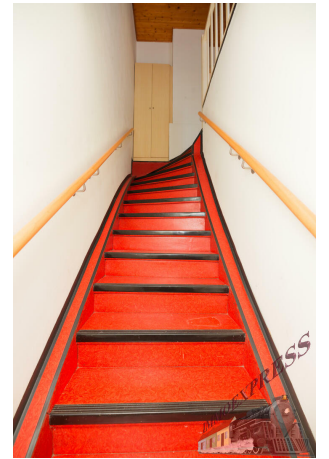




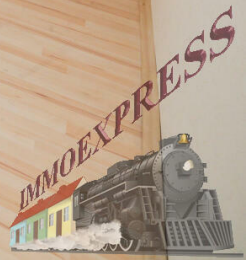






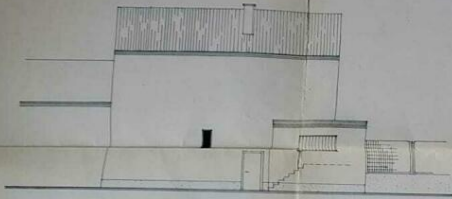




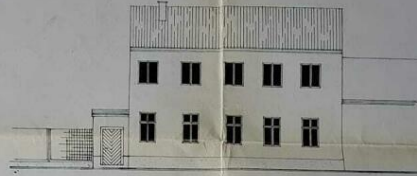




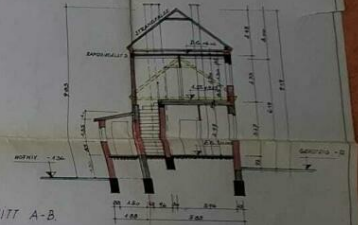
EINREICHSPAN FÜR DIE AUFSTOCKUNG EINES EINFAMILIENHAUSES IN WIEN 22. STADLAU MÜHLGRUND
 RM HR JOHANN UND FR. MAGDALENA HABICH GEHÖRIG E.Z. 206 DER KATASTER GEMEINDE STADLAU M=1:100.



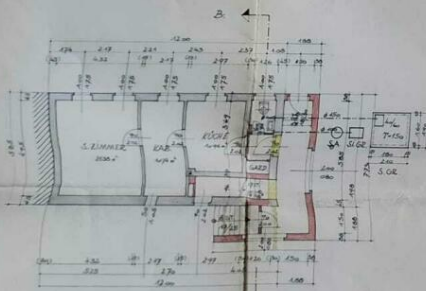
OSTANSICHT:



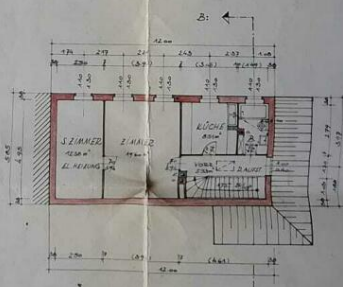
WESTANSICHT:



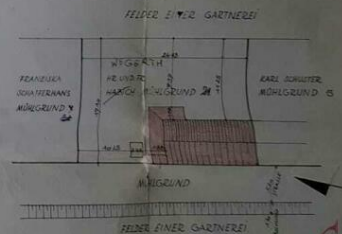
SCHNITT A-B.



ERDGESCHOSS:



OBERGESCHOSS:



SITUATION 1:250

BAUBEHÖRDE:

GRUNDEIGENTÜMER:

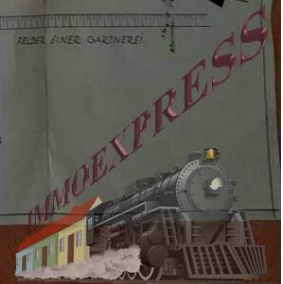
BAUWERBER:

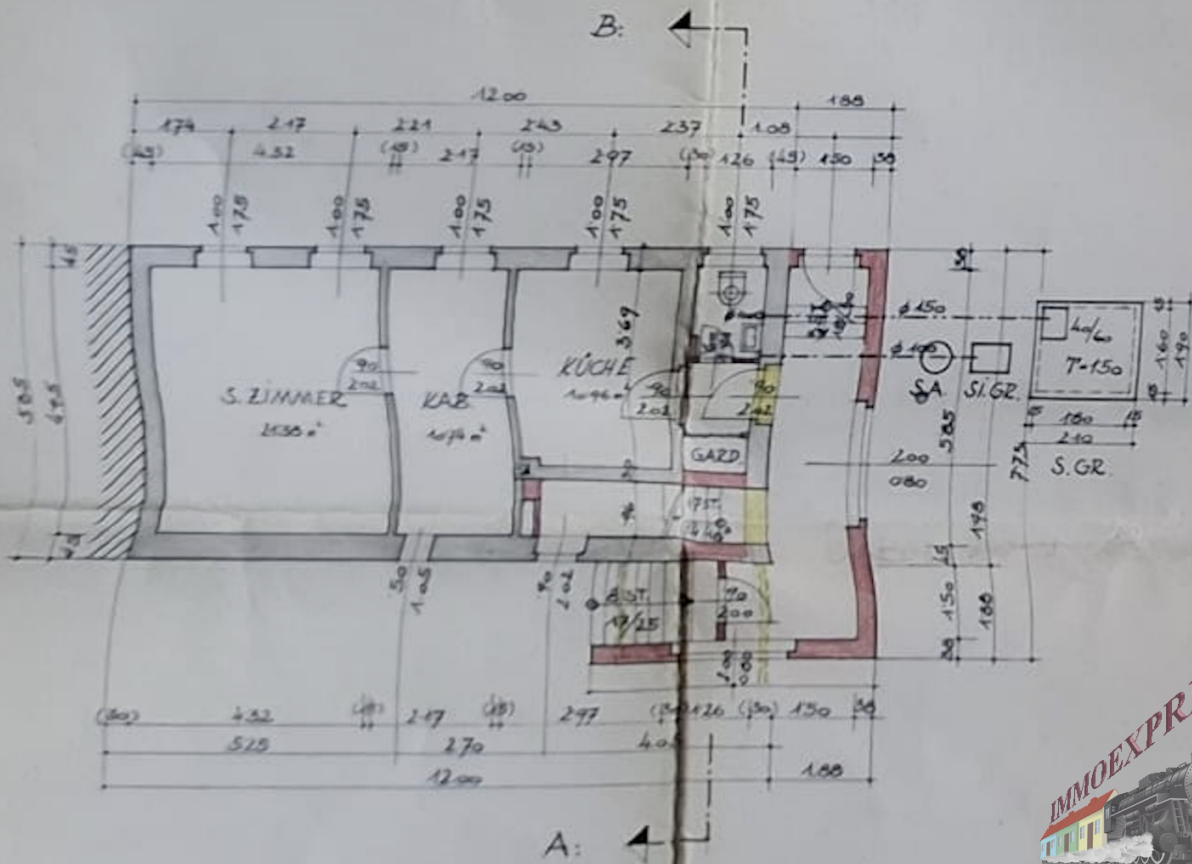
BAUFÜHRER:

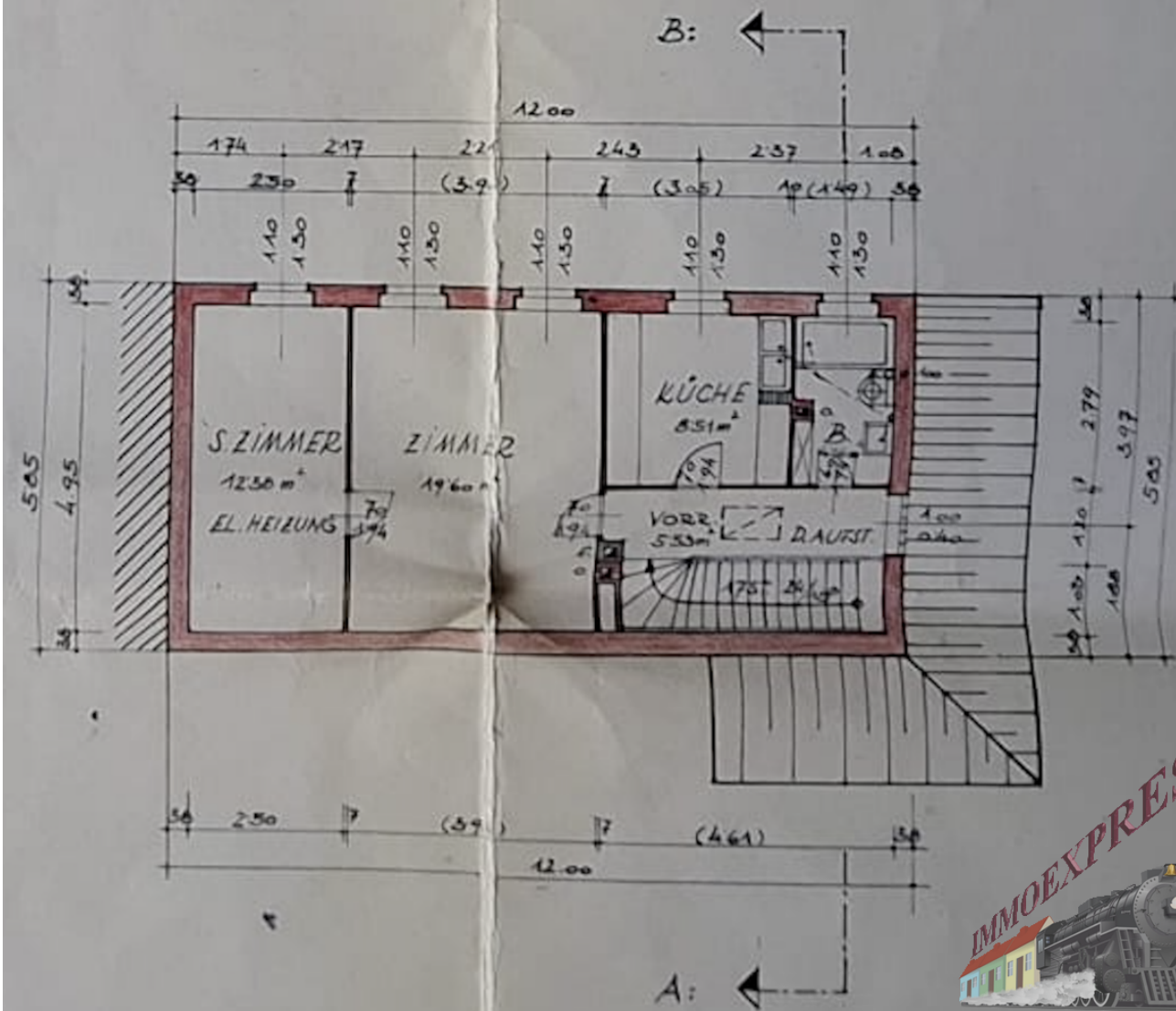
Habich Johann
 Habich Magdalena

Habich Johann
 Habich Magdalena

PLANINGENIEUR
 DR. JOHANN NEUMAYER
 1010 WIEN, KLOSTERGASSE 10
 TEL. 10 10 10







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 Mühlwasser.

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 für 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.