

## **Ein Paradies für Schwimmer und Naturfreunde - Doppelhaus möglich**



**Objektnummer: 7485/196**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Florian-Berndl-Gasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	998.600,00 €
Provisionsangabe:	

35.949,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Raoul-Arthur Billan

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien

T +436769604046

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









# Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.  
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.  
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS  
Druckdatum: 06.09.2025 14:39

[wien.gv.at/flaechenwidmung/public](https://wien.gv.at/flaechenwidmung/public)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sonniger Eigengrund mit einem charmanten Sommerhaus in Grün-Ruhelage, eingebettet in einer der begehrtesten Freizeitregionen Wiens: **der Alten Donau**.

Die **Widmung Gartensiedlung (GS)** erlaubt eine Bebauung von **bis zu 80 m<sup>2</sup>**, wodurch entweder ein modernes **Einfamilienhaus** oder **zwei stilvolle Doppelhaushälften** realisiert werden können.

**Architektenpläne sind bereits vorhanden** und können auf Wunsch bereitgestellt werden.

### Highlights:

- 2 Grundstücke in Top-Lage an der Alten Donau
- Nur **2 Gehminuten** zum Wasser in der Siedlung Phönix
- **Widmung: Gartensiedlung (GS)**
- **Bebaubare Fläche: 80 m<sup>2</sup> pro Grundstück**
- **Ein- oder Zweifamilienhaus/Doppelhaus möglich (Pläne vorhanden)**
- Parkmöglichkeit direkt vor dem Haus
- Beste Anbindung: **10 Min zur U2 Donaustadtbrücke**
- Nahversorgung fußläufig erreichbar (BILLA)
- 2 Grundstücke: Ein Grundstück voll erschlossen, ein Grundstück unerschlossen
- Brunnen

### Besonderheiten:

Diese Liegenschaft bietet ein seltenes Zusammenspiel aus urbaner Nähe und naturnahem Lebensgefühl – ein **Paradies für Naturliebhaber, Wassersportbegeisterte und Ruhesuchende**.

Ob zur Eigennutzung oder als Investment mit Entwicklungspotenzial – dieses Grundstück ist eine seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Freizeitregionen Wiens.

**Lage:**

Nur 2 Gehminuten bis zur Alten Donau und 10 Gehminuten zur U-Bahn-Station

**U2 Donaustadtbrücke** sowie zum **BILLA Supermarkt**. Die Lage bietet perfekte Erreichbarkeit und gleichzeitig naturnahe Erholung – ideal für Freizeit und Alltag.

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.

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 <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap