Traumhafte Lage, auf Eigengrund und unmittelbarer Nähe zum Donaupark/ Alte Donau - Bruckhaufen

Hausansicht Straßenseite

Objektnummer: 0001010706

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1940
Wohnfläche:	212,70 m²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	4
Heizwärmebedarf:	G 467,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,85
Kaufpreis:	1.099.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

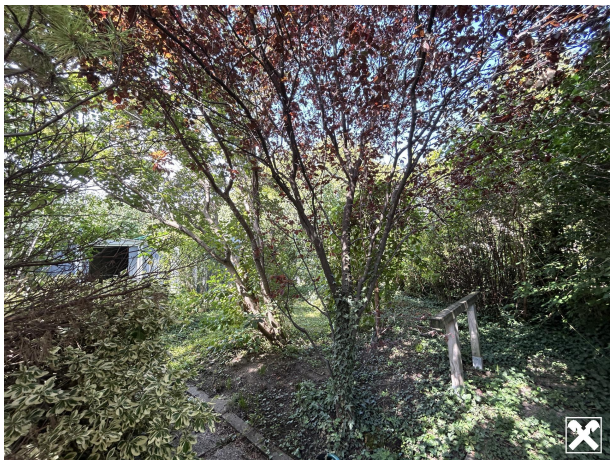
Ihr Ansprechpartner

Alexander Jaksch

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517
H +43 664 60 517 517 27

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Objektbeschreibung

Eine echte Gelegenheit in einer der begehrtesten Gegenden Wiens – **zentrale Grünruhelage** mit **Erholungswert pur und perfekter Erreichbarkeit** „Wohnen wo andere Urlaub machen“ – **einzigartige Chance auf Eigengrund, mit vielseitigem Entwicklungsmöglichkeiten an der Alten Donau**.

Im Herzen vom Bruckhaufen wartet dieses **610 m² große Grundstück auf Eigengrund** – eine seltene Gelegenheit, die sowohl **für Eigennutzer** als auch für **Investoren und Projektentwickler höchst attraktiv** ist.

Das Grundstück mit einer Länge von ca. 38,5 m und einer Breite von ca. 15,6 m besticht durch seine hervorragende Lage und vielseitigen Bebauungsmöglichkeiten. In offener oder gekuppelter Bauweise eröffnet sich hier ein breiter Gestaltungsspielraum: von einer umfassenden Sanierung des Bestands über einen modernen Neubau bis hin zu einer zukunftsweisenden Projektentwicklung.

Der **Wohnhausbestand** wurde straßenseitig **ca. 1940 errichtet und ca. 1955 ausgebaut**, der dahinterliegende Bestand wurde ca. 1949 errichtet. Die Wohnhäuser sind aufgrund des Alters deutlich in die Jahre gekommen und überwiegend sanierungsbedürftig. Während der vordere Teil in sehr sanierungsbedürftigem Zustand ist, zeigt sich der jüngere Zubau zumindest teilweise erhaltungswürdig. **Für eine nachhaltige Nutzung sind jedoch umfassende und tiefgreifende Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich**.

Das große Highlight dieser Immobilie ist ihre **einzigartige Lage im begehrtesten Erholungsgebiet Wiens.** Der Fokus dieser Liegenschaft liegt daher klar auf dem **Grundstück mit seiner außergewöhnlichen Lagequalität**.

Hier wohnen Sie, wo andere Urlaub machen:

- In nur **10 Gehminuten** erreichen Sie den **beliebten Badestrand der**

Alten Donau mit einladenden Lokalen am Wasser und Bootsvermietungen.

- Der **Donaupark** und die **Uferwege bieten perfekte Lauf- und Radstrecken**, ergänzt durch Paddle-Tennis- und Beachvolleyballplätze in der Nähe.
- Ein **monatlicher Biomarkt** in nur 2 Gehminuten sorgt für regionale Frische direkt vor der Haustür.

Diese Liegenschaft vereint **Grünruhelage, Erholung und Potenzial** – ideal, um den persönlichen Wohntraum an der Alten Donau zu verwirklichen oder als attraktive Grundlage für eine hochwertige Projektentwicklung.

Überzeugen Sie sich selbst, anhand der nachfolgenden Drohnenaufnahme von der eindrucksvollen Lage inmitten von Bruckhaufen. Einer der beliebtesten Wohngegenden in Wien, in Ruhelage, im Grünen, am Wasser und doch so zentrumsnah:
https://youtu.be/LOhAUqz_-ko

Wegen eines Wohnsitzwechsels wird die Liegenschaft aufgegeben und steht per sofort seinen/r neue/n Besitzer/in zur Verfügung!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail und Telefonnummer bearbeitet werden können!