

**Rarität am Markt - Exklusiver Baugrund direkt in der 1.  
Reihe an der Alten Donau – freier, unverbaubarer Blick  
aufs Wasser - 2 Wohneinheiten möglich**



**Objektnummer: 1151690**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Adresse:** An der unteren Alten Donau  
**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1220 Wien  
**Kaufpreis:** 1.850.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

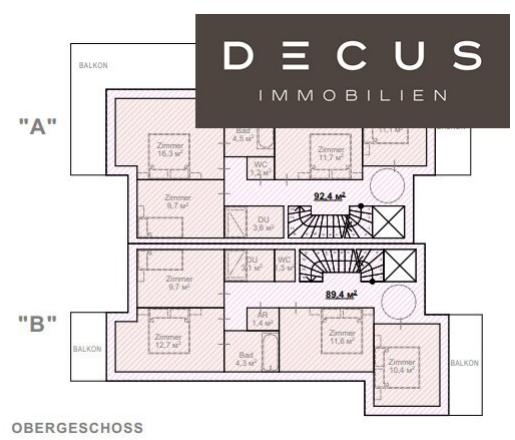
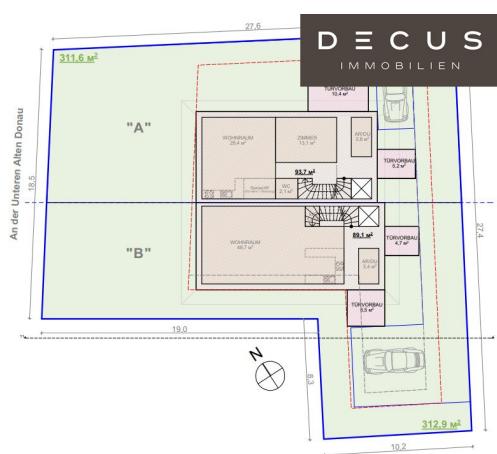


### Gerhard Zanger

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 531 74 20  
H +43 660 531 74 20  
F +43 1 35 600 10

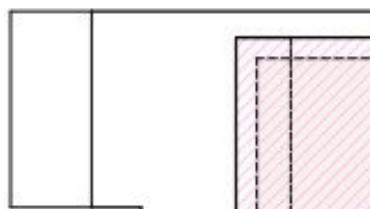
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



D E C U S

IMMOBILIEN

"A"

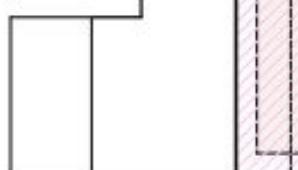


Zimmer  
48,2 m<sup>2</sup>

66,4 m<sup>2</sup>

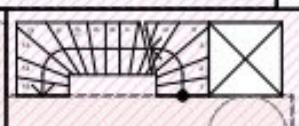


"B"



67,0 m<sup>2</sup>

Zimmer  
48,4 m<sup>2</sup>



DACHGESCHOSS

D E C U S  
IMMOBILIEN

"A"



48,5 m<sup>2</sup>

17,9 m<sup>2</sup>

8,5 m<sup>2</sup>

Dachterrasse  
49,1 m<sup>2</sup>

17,9 m<sup>2</sup>

8,5 m<sup>2</sup>

"B"



DACHDRAUF SICHT

# Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie wachen jeden Tag mit freiem Blick über die Alte Donau auf – ohne Nachbarn davor, ohne verbaubare Sicht.

Dieses Grundstück bietet eine der seltensten Lagen in ganz Wien.

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich selenes Grundstück in echter Premiumlage **direkt an der Alten Donau**. Baugründe in 1. Reihe mit **freiem, unverbaubarem Wasserblick** gelangen so gut wie nie mehr auf den Markt – entsprechend hoch ist die Nachfrage. Jetzt heißt es: **schnell handeln**.

## Grundstücksdaten

- **Grundstücksgröße:** 619 m<sup>2</sup>
- **Bebauungsdichte:** 25 %
- **Maximale Wohnnutzfläche:** ca. 346 m<sup>2</sup> für eine Wohneinheit
- **Raumaufteilung:** EG, OG und DG
- **Option:** zusätzlicher Keller mit ca. 136 m<sup>2</sup> realisierbar
- **Ideal für:** Bauträger, Investoren & exklusive Privatprojekte

## Lage & Highlights

- **1. Reihe direkt am Wasser – unverbaubarer Blick auf die Alte Donau**
- **Absolute Ruhelage** bei gleichzeitig schneller Anbindung in die City
- **Hochwertige, gewachsene Nachbarschaftsbebauung**
- **Wenige Gehminuten** zu Badeplätzen, Gastronomie, Freizeitmöglichkeiten, Segel- & Bootsclubs
- **Öffentliche Verkehrsmittel** in unmittelbarer Nähe

## Besondere Chancen für Bauträger & Investoren

Das Grundstück bietet die Option, **eine exklusive Wohneinheit** zu errichten – perfekt für:

- **Luxus-Doppelhaushälfte**
- **Ein eigenständiges Einfamilienhaus**
- **Premium-Wohnen mit Wasserzugang**

Die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien an der Alten Donau ist dauerhaft hoch – ein Garant für **Wertstabilität und attraktiven Wiederverkaufswert**.

## **Warum dieses Grundstück eine absolute Rarität ist**

- Liegenschaften in dieser Lage sind **extrem selten** am Markt
- **Garantierter, unverbaubarer Wasserblick** – ein unschätzbarer Mehrwert
- Eine der **gefragtesten Wohn- und Freizeitlagen Wiens**
- Optimal für architektonisch anspruchsvolle Projekte
- Hervorragende Perspektiven für **langfristige Wertsteigerung**

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zanger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zanger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.250m

Höhere Schule <3.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap