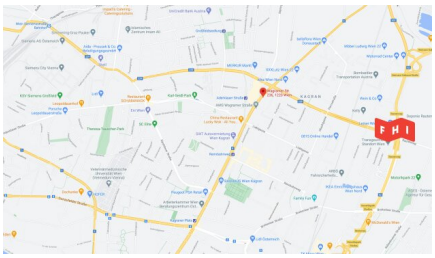
DI Wolfgang Leeb
t +43 1 342 222 33
m 0699/19528084
e wl@fhi.at
w www.fhi.at

Bauträgergrundstück mit enormen Potential

1220 Wien



ECKDATEN

Objektnummer 6994

Grundstücksfläche	ca. 1.275 m²
Wohnfläche	ca. 1.119,53 m²
Nutzfläche	ca. 1.949,27 m²
Bürofläche	ca. 759,94 m²

KAUF

Kaufpreis	2.800.000,00 €

NEBENKOSTEN

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

DI Wolfgang Leeb
t +43 1 342 222 33
m 0699/19528084
e wl@fhi.at
w www.fhi.at

Bauträgergrundstück mit enormen Potential

1220 Wien

Zum Verkauf gelangen zwei nebeneinander liegende Grundstücke in zentraler Lage von Wien - Donaustadt. Das Grundstücke umfassen gesamt 1275 m2 und weisen Widmungen der Bauklassen GB I G BB bzw. GB BG II g BB auf. Aktuell ist das Grundstück mit einem EFH bebaut (2 geschoßig, unterkellert, Garage). Eine Abbruchbewilligung für sämtliche am Grundstück befindliche Bauteile ist vorhanden. Die uns vorliegende Architektenstudie sieht ein Haus mit gemischter Nutzung vor. Es wird eine straßenseitiger Baukörper errichtet, der sowohl Wohnungen als auch Kindergruppen und Büros bzw. Arztpraxen beinhaltet. Es werden ca. 1119 m2 Wohnfläche und ca. 760 m2 Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Gesamt können 2021,76 m2 errichtet werden (gewichtete Fläche).

Alternativ wäre auch die Errichtung einer reinen Büroimmobilie denkbar. Hier würde sich eine Nutzfläche von 2318,24 m2 ergeben (gewichtete Fläche) - bei bestehender Widmung. Des Weiteren liegt uns eine Studie vor, die eine von einer Aufzonung auf GB VI 28-35 m ausgeht. In Anbetracht der umliegenden Bebauung (City Gate - 101,7m) ist das eine Perspektive, die zumindest angedacht werden kann! Auf Anfrage stellen wir gerne alle relevanten Unterlagen zur Verfügung!

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe www.fhi.at

DI Wolfgang Leeb, MSc.
M: +43 (0) 699 1952 80 84
T: +43 (0) 1 342 222 33

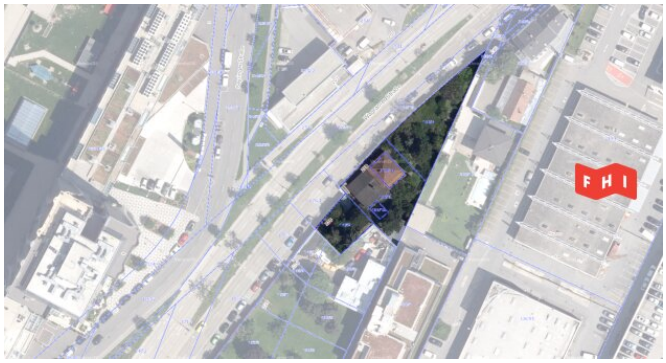
wl@fhi.at

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.

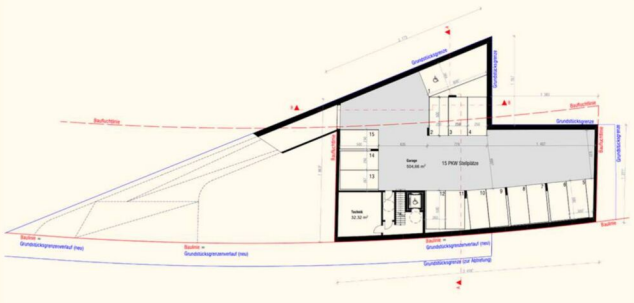
DI Wolfgang Leeb

t +43 1 342 222 33
m 0699/19528084
e wl@fhi.at
w www.fhi.at



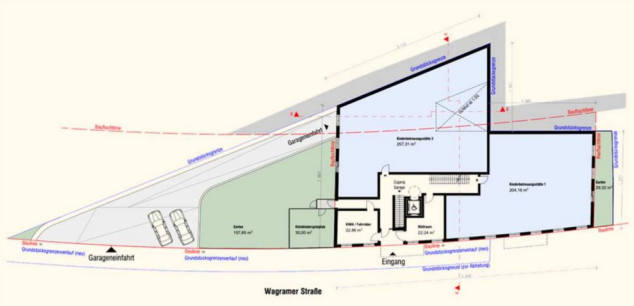
DI Wolfgang Leeb
t +43 1 342 222 33
m 0699/19528084
e wl@fhi.at
w www.fhi.at

GEPLANTE GRUNDRISSE



UNTERGESCHOSS

32,32 m² Technikraum
504,66 m² Garage



ERDGESCHOSS

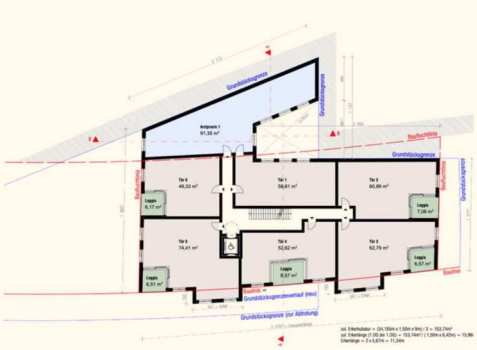
461,47 m² Gewerbenutzfläche
45,1 m² Lagerräume
216,97 m² Garten

cælia

www.caelia.at

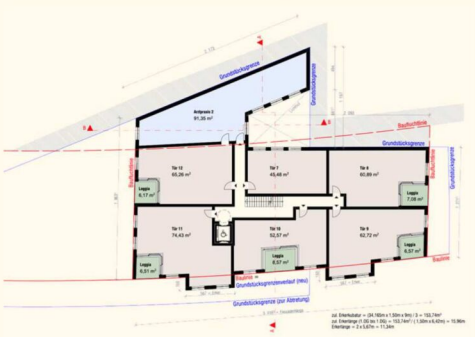
DI Wolfgang Leeb
t +43 1 342 222 33
m 0699/19528084
e wl@fhi.at
w www.fhi.at

GEPLANTE GRUNDRISSE



1. OBERGESCHOSS

358,65 m² Wohnnutzfläche
91,35 m² Gewerbenutzfläche
34,9 m² Loggia



1. DACHGESCHOSS

361,35 m² Wohnnutzfläche
91,35 m² Gewerbenutzfläche
34,9 m² Loggia

cælia

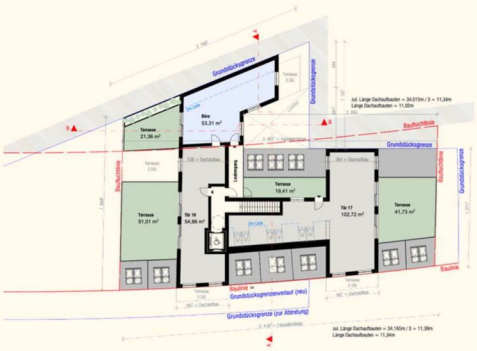
www.caelia.at

DI Wolfgang Leeb
t +43 1 342 222 33
m 0699/19528084
e wl@fhi.at
w www.fhi.at

GEPLANTE GRUNDRISSE

2. DACHGESCHOSS

313,41 m² Wohnnutzfläche
110,97 m² Gewerbenutzfläche
45,8 m² Terrasse



3. DACHGESCHOSS

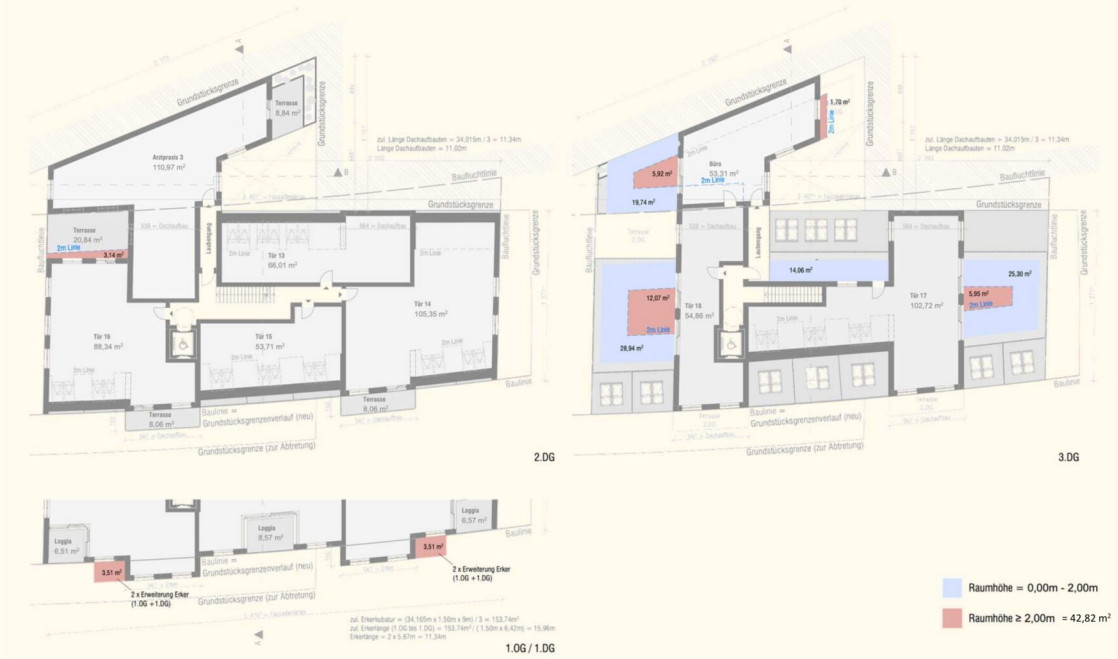
157,58 m² Wohnnutzfläche
53,31 m² Gewerbenutzfläche
133,51 m² Terrasse

cælia

www.caelia.at

DI Wolfgang Leeb
t +43 1 342 222 33
m 0699/19528084
e wl@fhi.at
w www.fhi.at

DETAILPLÄNE MÖGL. NFL

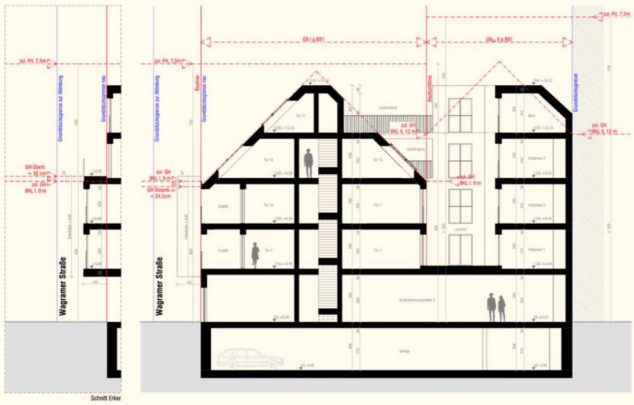


cælia

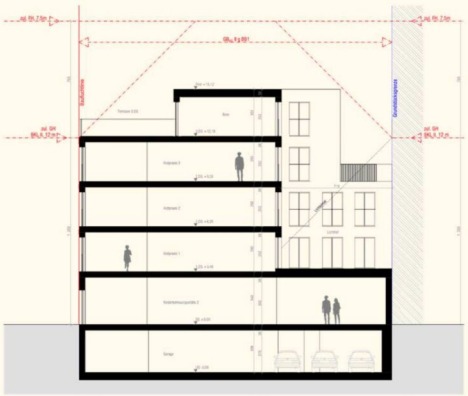
www.caelia.at

DI Wolfgang Leeb
t +43 1 342 222 33
m 0699/19528084
e wl@fhi.at
w www.fhi.at

SCHNITTE



Schnitt A



Schnitt B

cælia

www.caelia.at

DI Wolfgang Leeb
t +43 1 342 222 33
m 0699/19528084
e wl@fhi.at
w www.fhi.at

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Einheit	Stockwerk	m² WNFL	m² Gewerbliche NFL	m² Mögliche (W)NFL	m² Loggia	m² Terasse	m² Garten	Summe m² netto
Kinderbetreuungsstätte 1	EG		204,16				29,32	
Kinderbetreuungsstätte 2	EG		257,31				157,65	
Top 1	1.OG	58,61						
Top 2	1.OG	60,89			7,08			
Top 3	1.OG	62,79		3,51	6,57			
Top 4	1.OG	52,62			8,57			
Top 5	1.OG	74,41		3,51	6,51			
Top 6	1.OG	49,33			6,17			
Arztpraxis 1	1.OG		91,35					
Top 7	1.DG	45,48						
Top 8	1.DG	60,89			7,08			
Top 9	1.DG	62,72		3,51	6,57			
Top 10	1.DG	52,57			8,57			
Top 11	1.DG	74,43		3,51	6,51			
Top 12	1.DG	65,26			6,17			
Arztpraxis 2	1.DG		91,35					
Top 13	2.DG	66,01						
Top 14	2.DG	105,35				8,06		
Top 15	2.DG	53,71						
Top 16	2.DG	88,34		3,14		28,90		
Arztpraxis 3	2.DG		110,97			8,84		
Top 17	3.DG	102,72		45,31		61,14		
Top 18	3.DG	54,86		41,01		51,01		
Büro 1	3.DG		53,31	27,36		21,36		
Summe		**1190,99**	**808,45**	**130,86**	**69,80**	**179,31**	**186,97**	
abzgl. 6% (Zwischenwände, Schächte etc)		71,46	48,51	7,85				
Summe netto		**1119,53**	**759,94**	**123,01**	**69,80**	**179,31**	**186,97**	
Gewichtung		100%	100%		100%	30%	10%	
Summe		**1119,53**	**759,94**		**69,80**	**53,79**	**18,70**	

Gesamtsumme Nutzflächen inkl. Loggia, exkl. sonstiger gewichteter Flächen	**1949,27**
Gesamtsumme Nutzflächen inkl. sämtlicher gewichteten Freiflächen	**2021,76**
Gesamtsumme Nutzflächen inkl. möglicher Nutzflächen u. inkl. Loggia, exkl. sonstiger gewichteten Freiflächen	**2072,28**

(1) von 123,01 m² möglicher (W)NFL gut nutzbar (Raumhöhe ≥ 2,00 m) = 42,82 m²

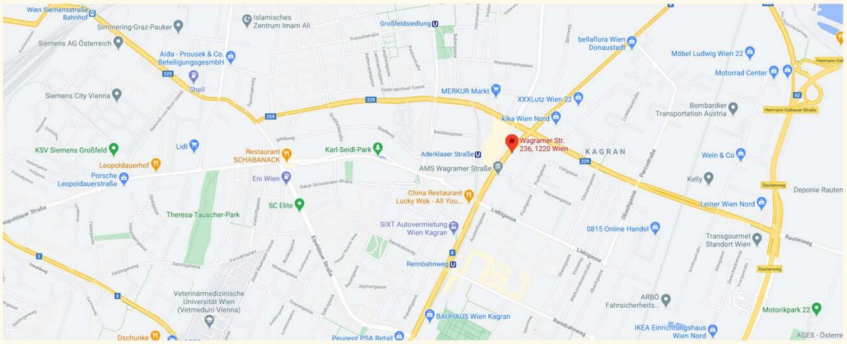
cælia

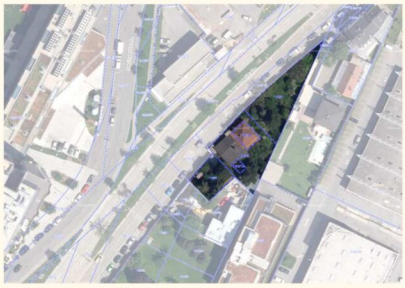
www.caelia.at

DI Wolfgang Leeb
t +43 1 342 222 33
m 0699/19528084
e wl@fhi.at
w www.fhi.at

LAGE

Die Donaustadt hat sich zu einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens gemausert. Zahlreiche Grünflächen, vielseitige Freizeit-möglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur locken viele Wohnungssuchende über die Donau. Mit dem Karl-Seidl-Park und dem Ingeborg-Bachmann-Park sowie dem Einkaufszentrum „CityGate“ in unmittelbarer Umgebung befindet sich das Projekt in einer ausgezeichneten Lage. Auch die erstklassige Anbindung an den öffentlichen Verkehr spricht für sich – fußläufig ist unter anderem die U1 Station Aderklaaer Straße zu erreichen.





ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

- Buslinie 25A
- U1 Aderklaaer Straße

INDIVIDUALVERKEHR

- Rautenweg
- S2

NAHVERSORGUNG & FREIZEIT

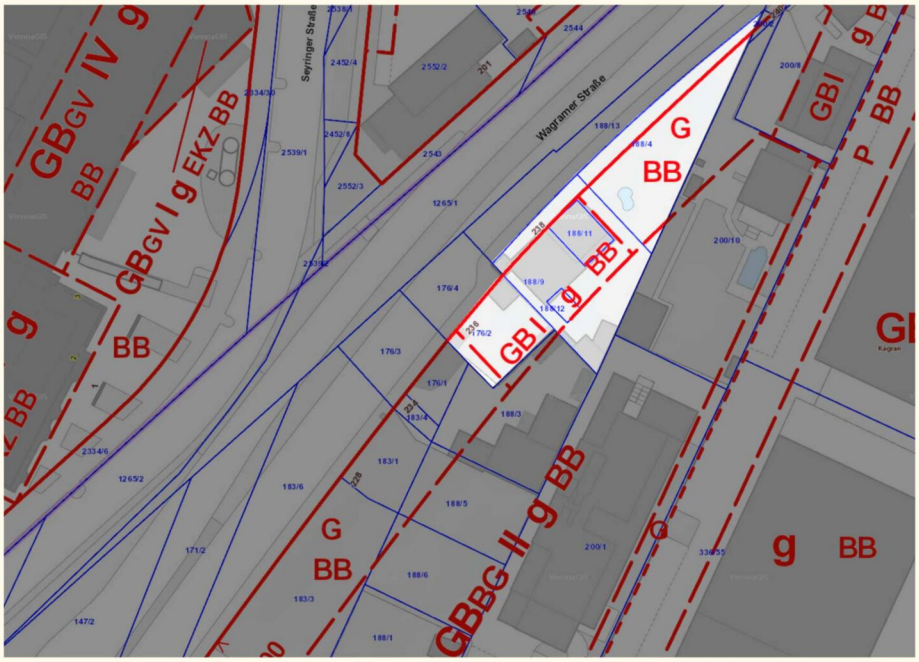
Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs sowie diverse Lokale befinden sich in der unmittelbaren Umgebung

cælia

www.caelia.at

DI Wolfgang Leeb
t +43 1 342 222 33
m 0699/19528084
e wl@fhi.at
w www.fhi.at

WIDMUNG



Widmung:

GB I g BB bzw. GB BG II g BB bzw. G BB

gemischtes Baugebiet

cælia

www.caelia.at