

Wohnen am Wasser – Baugrund in Toplage nahe Mühlwasser



Objektnummer: 5675/407

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trollblumengasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Kaufpreis:	669.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 55 33 478

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





Objektbeschreibung

? Wohnen am Wasser – Baugrund in Toplage nahe Mühlwasser

---ENGLISH VERSION BELOW---

Ruhige Grünlage | 499 m² Grundstück | Stadtnahe Erholungsoase

In einer der gefragtesten Lagen des 22. Bezirks, nur wenige Schritte vom **Mühlwasser** entfernt, kommt ein **traumhaftes Baugrundstück** zum Verkauf. Ob als exklusive Einfamilienhaus-Villa oder als Projekt für zwei hochwertige Wohneinheiten – dieses Grundstück bietet die seltene Kombination aus **urbaner Nähe, Naturverbundenheit und exklusivem Entwicklungspotenzial**.

? Video ansehen: [Hier klicken](#)

? Grundstücksdaten im Überblick:

- **Adresse:** Trollblumengasse, 1220 Wien
- **Grundstücksfläche:** ca. 499 m²
- **Widmung:** WI 6,5 m ogk | max. bebaubare Fläche: 200 m²
- **Bestandsobjekt:** Abrissobjekt vorhanden
- **Einreichplanung** für Einzelhaus & Doppelhaus vorhanden

? Highlights:

- **Unmittelbare Nähe zum Mühlwasser**

Die beliebte Naturzone vor der Haustür – zum Schwimmen, Rudern, Spazieren und Entspannen.

- **Ruhige Seitenstraße in Grünlage**

Einfamilienhaus-Umgebung ohne Durchzugsverkehr – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Bauträgerprojekte mit Anspruch.

- **Hoher Wohnwert bei optimaler Anbindung**

In wenigen Minuten zur U2-Station **Donaustadtbrücke**, mehrere Buslinien in der Umgebung.

- **Vielfältige Bebauungsmöglichkeiten**

Ideal für ein luxuriöses Einfamilienhaus mit Garten und Pool oder zwei eigenständige Wohneinheiten mit stilvoller Architektur.

?? Potenzial für Bauträger & Einfamilienhausplaner

Dieses Grundstück bietet ein attraktives Setting für moderne Architektur:

Ob elegante Stadtvilla, Townhouse-Variante oder Projektentwicklung mit zwei exklusiven Wohneinheiten – **das Potenzial ist real und greifbar**. Die Kombination aus Mikrolage, Erholungswert und Widmung ist in dieser Form in Wien äußerst selten verfügbar.

?? Mikrolage – Wohnen zwischen Wasser & City

Die Trollblumengasse liegt im ruhigen, gewachsenen Teil von **Donaustadt**, nur eine Querstraße vom beliebten **Mühlwasser** entfernt.

Diese Umgebung steht für ein Leben **nah an der Natur**, mit schnellen Wegen ins Zentrum und einer hervorragenden Nahversorgung.

Anbindung:

- U-Bahn: **U2 Donaustadtbrücke** – ca. 8 Minuten zu Fuß
- Buslinien in Gehweite

Infrastruktur:

- **Donauzentrum**, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Supermärkte in unmittelbarer Nähe
- Freizeitangebote wie **Donauinsel**, Parks, Fitnessstudios, Schwimmbäder und Tennisanlagen

? Für Investoren & Privaterwerber:

Dieses Grundstück bietet sowohl **Privatkunden** als auch **Bauträgern** eine attraktive

Investitionsmöglichkeit:

- **Top-Lage mit nachhaltiger Nachfrage**
- **Hoher Erholungswert & Wohnqualität**
- **Optimales Preis-Leistungs-Verhältnis bei Entwicklungsgrundstücken**

? Kaufpreis & Information:

Kaufpreis: 669.500,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

? Für ausführliche Unterlagen oder eine persönliche Besichtigung freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Julia Pauer, BSc

? +43 676 55 33 478

? pauer@viemmo.com

? **Diese Gelegenheit kommt selten. Bauen Sie dort, wo Wien am Wasser wohnt.**

---ENGLISH VERSION---

? Living by the Water – Prime Building Plot near Mühlwasser

Peaceful Green Setting | 499 m² Plot | A Rare Opportunity Close to the City

In one of Vienna's most desirable residential areas of the 22nd district, just steps from the idyllic **Mühlwasser**, this **exclusive building plot** is now for sale. Whether you are planning a private villa or a boutique residential project, this property offers a rare combination of **urban proximity, nature access, and development potential**.

? Watch the video: [Click here](#)

? Key Property Details:

- **Address:** Trollblumengasse, 1220 Vienna

- **Plot size:** approx. 499 m²
- **Zoning:** WI 6.5 m ogk | max. buildable area: 200 m²
- **Existing structure:** Demolition property on site

? Highlights at a Glance:

- **Direct proximity to the Mühlwasser**

Vienna's beloved recreational area is right at your doorstep – ideal for swimming, boating, or peaceful nature walks.

- **Quiet, green residential street**

A no-through road in a well-established villa neighborhood – perfect for families, nature lovers, or boutique developers.

- **Excellent transport connections**

Just minutes to **U2 Donaustadtbrücke** underground station and multiple bus lines within walking distance.

- **Generous planning flexibility**

Whether you envision a luxury single-family villa with pool and garden or a dual-home project – the zoning allows for creativity.

?? Developer Potential & Private Residence Option

This property offers an exceptional canvas for contemporary architecture:

Whether you envision a stylish **urban villa**, a **dual-unit residence**, or a **high-end developer project** – the **location, zoning, and surrounding quality** create a compelling long-term opportunity.

?? Microlocation – Between Nature and City Life

Trollblumengasse is located in a quiet pocket of **Donaustadt**, one of Vienna's most desirable suburban areas. Just one block from the **Mühlwasser**, this setting offers the **perfect balance of natural retreat and city access**.

Transport:

- **Underground:** U2 Donaustadtbrücke – approx. 8 min walk
- Bus lines in close proximity

Amenities:

- Nearby: **Donauzentrum shopping mall**, doctors, schools, kindergartens, supermarkets
- Nearby recreation: **Danube Island**, parks, fitness studios, tennis courts, swimming facilities

? For Developers & Private Clients

This plot offers strong appeal for both **private buyers** and **developers**:

- **Prime location with enduring demand**
- **Excellent quality of life & nature access**
- **Strong price-performance potential for urban development**

? Price & Contact:

Price: 669.500,-

Commission: 3% of the purchase price + 20% VAT

? For detailed information or to schedule a private tour, we are happy to assist you.

Julia Pauer, BSc

? +43 676 55 33 478

? pauer@viemmo.com

? **Opportunities like this are rare. Build where Vienna meets the water.**

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 <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap