

## **Baugenehmigtes Mehrfamilienhaus-Projekt – attraktive Lage zwischen Baden & Golfclub Fontana**



Rendering Gartenansicht

**Objektnummer: 7702/827**

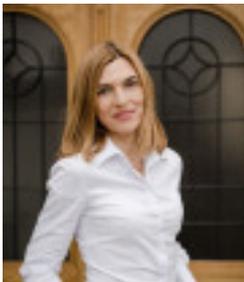
**Eine Immobilie von Amethyst Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Traiskirchen
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	1.050,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	12
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	34
<b>Garten:</b>	151,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Monika Pavlova**

Amethyst Real Estate GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 664 4253717

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



# Objektbeschreibung

## Beschreibung & Investment-Highlights

**Attraktives Neubauprojekt mit idealem Startvorteil für Bauträger und Entwickler:**

Dieses bereits baugenehmigte Mehrfamilienhausprojekt bietet **hohe Planungssicherheit**, ein **zeitgemäßes, nutzerorientiertes Wohnkonzept** sowie eine **sehr gut angeschlossene Lage im Süden Wiens** – ideal für eine schnelle und unkomplizierte Realisierung. Die vollständigen Einreichunterlagen liegen vor.

## ECKDATEN

**Objektart:** Mehrfamilienhaus - Wohnbauprojekt (baugenehmigt) mit Grundstück

**Projektstatus:** Baubewilligung liegt vor

**Grundstücksfläche:** ca. 990 m<sup>2</sup> (eben & erschlossen)

**Geplante Wohnnutzfläche:** ca. 1.050 m<sup>2</sup>

**Gewichtete Wohnnutzfläche:** ca. 1.150 m<sup>2</sup>

**Wohneinheiten:** 17 Wohnungen

**Stellplätze:** 34 Stellplätze (inkl. 4 Doppelparker)

### Freiflächen:

- Balkone: 12, gesamt ca. 71 m<sup>2</sup>
- Terrassen: 4, gesamt ca. 32 m<sup>2</sup>
- Wohnungsgärten: 4, gesamt ca. 151 m<sup>2</sup>
- Spielplatzfläche: ca. 184 m<sup>2</sup>

**Transaktionstyp:** Asset Deal (Share Deal möglich)

? **Baukonzept & Genehmigung:**

- 17 Wohneinheiten auf 3 oberirdischen Geschossen
- Tiefgarage mit 34 Stellplätzen (inkl. 4 Doppelparker)
- Barrierefreier Aufzug & 5 barrierefreie Wohnungen gemäß NÖ BO
- Massivbauweise mit Stahlbeton-KG und Ziegelmauerwerk
- Grundstück: **eben, rechteckig geschnitten und voll erschlossen**

? **Wohnqualität & Ausstattung:**

- 16 von 17 Wohnungen mit Balkon oder Garten
- Funktionale 1–3 Zimmer-Grundrisse
- Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung & Warmwasser
- Modernes Brandschutzsystem (inkl. RWA, Feuerwehr-Schlüsseldepot)
- Regenwasserentsorgung über Retentionsbecken (20 m<sup>3</sup>)
- Infrastruktur für PV-Anlage & E-Mobilität vorbereitet

? **Entwicklungspotenzial & Exit-Strategien:**

- Flexible Exit-Möglichkeiten: **Einzelverkauf, Globalverkauf oder Eigenbestand mit anschließender Vermietung**
- Starke Region mit kontinuierlicher Wohnraumnachfrage im Süden Wiens

**Technische Projektdaten**

Wohnnutzfläche EG 301,28 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 1. OG 374,17 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche DG 374,17 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche 494,75 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 989,57 m<sup>2</sup>

Bauweise Massivbau (Mauerwerk, KG Stahlbeton)

Dachform Walmdach

Energieversorgung Luft-Wasser-Wärmepumpe

Retentionsvolumen 20,00 m<sup>3</sup>

Geplante Stellplätze 34 (inkl. 4 Doppelparker)

Barrierefreie Einheiten 5 Wohnungen im EG

Gebäudeklasse GK3 (Fluchtniveau 5,76 m)

## Haftungsausschluss

Alle Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer bzw. Projektträger zur Verfügung gestellt wurden. Für deren **Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität** übernehmen wir **keine Haftung**. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung vorbehalten.

## Sie suchen mehr? – Wir haben mehr.

Wir betreuen zahlreiche spannende **Projektentwicklungen in Wien, ganz Österreich und Deutschland** – viele davon **exklusiv Off-Market**.

Teilen Sie uns Ihr **Suchprofil** mit, um Zugang zu exklusiven Investment-Chancen zu erhalten.

## Sie möchten selbst verkaufen?

Ob Grundstück, Zinshaus, Hotel oder Wohnbauprojekt – wir vermarkten Ihre Liegenschaft diskret oder öffentlich und erreichen die **passenden Investoren & Entwickler** aus unserer intensiv gepflegten **Suchkundendatenbank** im DACH-Raum.

## **Interesse geweckt? Ihr Ansprechpartner:**

### **Amethyst Real Estate GmbH**

Dipl. Ing. Monika Pavlova

? +43 664 425 37 17

? [info@amethyst-realestate.com](mailto:info@amethyst-realestate.com)

? [www.amethyst-realestate.com](http://www.amethyst-realestate.com)

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 <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.500m  
Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.000m  
Post <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <3.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap