

BAUTRÄGER-CHANCE: 1.110 m² Projekt in Hietzing



Objektnummer: 8086/331

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Speisinger Straße 19
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Baujahr:	1870
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	429,68 m²
Kaufpreis:	1.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josef Heiss

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Baumbachplatz
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +4366493021686

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



Objektbeschreibung

Hier kaufen Sie ein Projekt in Hietzing mit **kalkulierbarer Sicherheit**. Für die Liegenschaft in der **Speisinger Straße 19** (Sackgasse/Ruhelage) liegt bereits eine mit der MA 19 und MA 36 abgestimmte Studie vor.

Das Potenzial (Die Hard-Facts):

- **Grundstück:** 1.355 m²
- **Erzielbare Wohnfläche:** ca. 1.110 m² (laut bestätigter Studie)
- **Widmung:** Bauklasse W I (7,5m und 6m)
- **Exit-Szenario:** Verkaufspreise im Neubau-Umfeld liegen bei ca. **€ 7.500,-/m²**.

Die Umsetzungs-Strategie: Das Projekt bietet eine attraktive Mischung aus Sanierung und Neubau:

2. **Straßentrakt (Sanierung & Aufstockung):** Das Haus (Bj. ca. 1870) steht **nicht** unter Denkmalschutz. *Vorgabe:* Laut MA 19 muss die Außenwand bestehen bleiben (Erhaltung des Straßenbildes). *Potenzial:* Dahinter können Sie komplett entkernen, modernisieren und aufstocken.
4. **Hoftrakt (Neubau):** Das Gebäude im Innenhof kann abgebrochen und laut Bauordnung neu errichtet werden. Hier entstehen moderne Ruheoasen im Grünen.

Warum dieses Projekt?

- **Sicherheit:** Kein Denkmalschutzrisiko (BDA Bestätigung liegt vor), Volumen behördlich abgestimmt.
- **Lage:** Begehrte Grünruhelage in 1130 Wien, Nähe Lainzer Tiergarten & Schlosspark Schönbrunn. Perfekt für den Verkauf an Eigennutzer.

Interesse an der Studie und den Plänen? Rufen Sie mich direkt an, ich sende Ihnen das Exposé mit allen behördlichen Bestätigungen.

Josef Heiss DAHEIM D.A. Immobilien GmbH ? **+43 664 93 021 686**

Rechtlicher Hinweis: Irrtum und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf Informationen des Auftraggebers. Die Studie stellt eine Bebauungsmöglichkeit dar.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m
Apotheke <600m
Klinik <475m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <200m
Kindergarten <350m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.725m

Nahversorgung

Supermarkt <200m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <3.175m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <300m
Polizei <525m

Verkehr

Bus <200m
U-Bahn <2.100m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap