

**Bauträgerliegenschaft; Winzerhof-Grundstück mit
Entwicklungspotenzial; Laut Studie 1.550m² erzielbare
Wohnnutzfläche möglich**



20251023_131546

Objektnummer: 1939/133051

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Kaufpreis:	1.650.000,00 €
Provisionsangabe:	

59.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



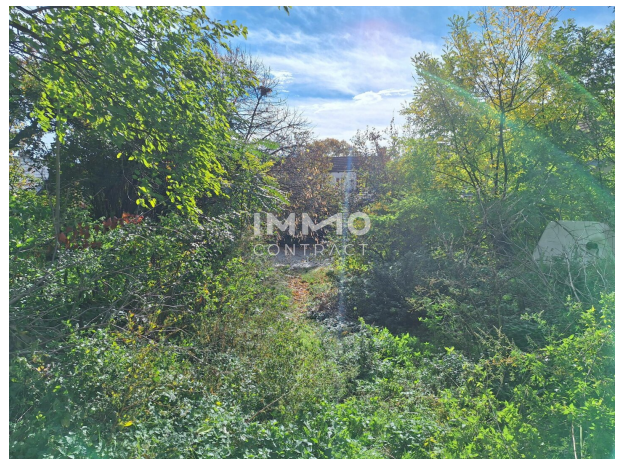
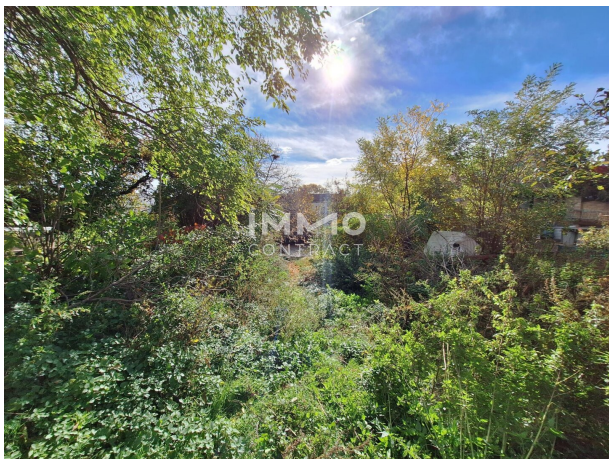
Martin Steininger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T + 43 50/450-562
H +43 676 841 420 562

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





Objektbeschreibung

Winzerhof-Grundstück mit Entwicklungspotenzial in Stammersdorf

Inmitten des historischen Ortskerns von Stammersdorf befindet sich dieses großzügige Grundstück mit Altbestand – eine seltene Gelegenheit für Bauträger, Investoren oder private Interessenten mit Weitblick.

Grundstück & Widmung

Das Areal umfasst rund 1.345 m² (laut Grundbuch 1.411 m²) und ist als gemischtes Baugebiet gewidmet.

Bauklasse I, Gebäudehöhe bis 4,5 m

60 % bebaubare Fläche, geschlossene Bauweise

Maße ca: 17m x80 m (BxL)

Schutzzone, besondere Bestimmungen laut Plandokument 7470

Ein positiver Abbruchbescheid liegt vor.

Eine erste Architektenstudie bestätigt ein Neubaunutzungspotenzial von etwa 1.550 m². Die Liegenschaft kann zeitnah bestandsfrei übergeben werden.

Bestand & Ausstattung

Der ehemalige Winzerhof besteht aus einem Wohngebäude und einem Wirtschaftstrakt mit insgesamt ca. 356 m² verbauter Fläche. Die Gebäude stammen aus den 1960er-Jahren und sind grundsätzlich bewohnbar; teilweise besteht Sanierungsbedarf.

Besonderheiten des Grundstücks sind ein historischer Ziegelgewölbekeller sowie ein eigener Brunnen mit einer Förderleistung von über 4.000 Litern pro Stunde.

Nutzungsmöglichkeiten

Ob exklusives Wohnprojekt, Winzerresidenz oder gewerbliche Nutzung der Bestandsgebäude – die Liegenschaft vereint historische Substanz mit hohem Entwicklungspotenzial in einer der begehrtesten Lagen im Norden Wiens.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap