

## Attraktives Baugrundstück mit Altbestand in 1230 Wien



**Objektnummer: 835**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	546,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Hollub

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13

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













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Baugrundstück mit bestehendem Altbestand in begehrter Wohnlage von Wien-Liesing. Die Liegenschaft bietet ideale Voraussetzungen für die Realisierung eines modernen Wohnprojekts – sowohl für Bauträger als auch für private Bauherren.

Das derzeit auf dem Grundstück befindliche Gebäude ist als Abrissobjekt zu bewerten, wodurch sich maximale Flexibilität für eine Neubebauung ergibt.

- **Grundstücksfläche:** ca. 489 m<sup>2</sup>
- **Straßenanlage:** ca. 57 m<sup>2</sup>

## Bebauungsbestimmungen

Laut gültigem Bebauungsplan der Stadt Wien gelten folgende Widmungs- und Bebauungskennzahlen:

- **Widmung:** Wohngebiet
- **Bauklasse:** I (max. Gebäudehöhe 6,5 m)
- **Offene oder gekuppelte Bauweise**
- **Maximal bebaubare Fläche:** ca. 180 m<sup>2</sup>

Diese Parameter ermöglichen die Errichtung eines Einfamilienhauses, Doppelhauses oder eines kleineren Wohnprojekts, abhängig von der konkreten Planung und behördlichen Genehmigung. Grundstücke dieser Größe und Widmung sind in Wien zunehmend selten. Besonders die Kombination aus **gut nutzbarer Fläche, ruhiger Lage und klaren Bebauungsmöglichkeiten** macht diese Liegenschaft zu einer nachhaltigen und wertstabilen Investition.

## **Besonderheiten**

- Baugrundstück mit Entwicklungspotenzial
- **Großzügige Grundstücksfläche von 489 m<sup>2</sup>**
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Flexible Bebauungsmöglichkeiten laut Bauordnung
- Ideal für Eigennutzer oder Bauträger

Für weitere Informationen, Unterlagen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap