

**Attraktives Entwicklungsgrundstück mit 7.623 m²
Nettoneubau**



Quelle: www.google.at

Objektnummer: 2143/51

Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Nutzfläche:	7.623,00 m ²
Kaufpreis:	5.450.000,00 €
Kaufpreis / m²:	645,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mirjam Binder

Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien

T +43 664 133 36 55

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

Reihenhäuser – Bauteile 2 und 3



3.6. Residualwertberechnung

Übersicht Kosten und Erlöse

[illegible]

2.4.4. Nutzfläche

Die erzielbaren Nutzflächen stellen sich gemäß den übergebenen genehmigten Einreichplänen wie folgt dar:

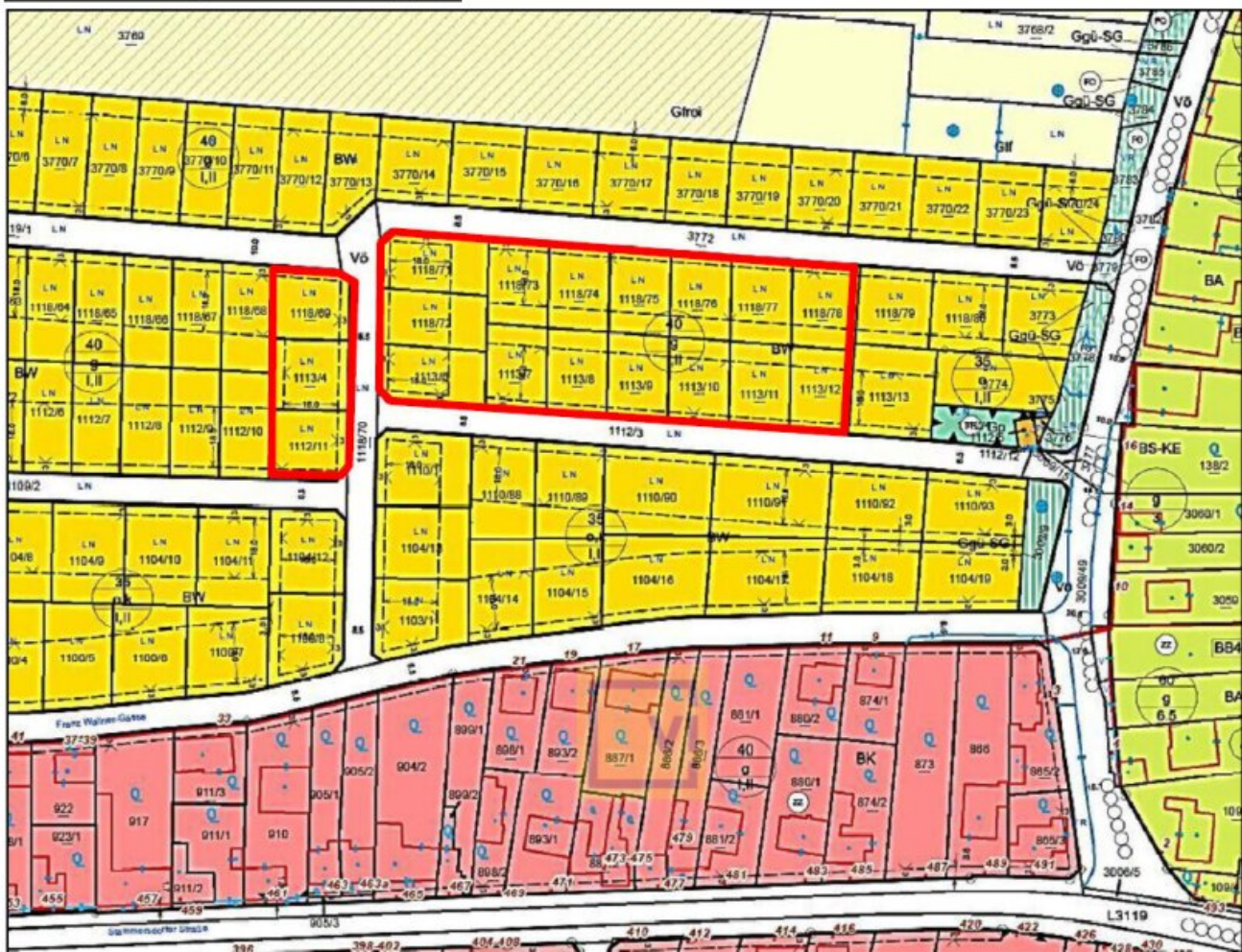
Art	Bauzeit	Wohnungstyp	Anzahl	Ø Wohnfläche (inkl. Loggia)	Wohnfläche gesamt
Reihenhäuser	BT 2		18 Stk.	118,76 m²	2.137,68 m²
Reihenhäuser	BT 3		17 Stk.	121,03 m²	2.057,48 m²
			35 Stk.	119,86 m²	4.195,16 m²
Wohnungen	BT 1	Typ B	4 Stk.	59,08 m²	1.576,84 m²
		Typ C	4 Stk.	78,61 m²	
		Typ D	7 Stk.	93,79 m²	
		Typ E	3 Stk.	123,16 m²	
Wohnungen	BT 4	Typ A	2 Stk.	31,38 m²	1.306,42 m²
		Typ C	11 Stk.	63,06 m²	
		Typ D	11 Stk.	80,29 m²	
		Typ D	3 Stk.	96,93 m²	
			35 Stk.	82,38 m²	2.883,26 m²

Nutzfläche Wohnungen und Reihenhäuser	7.078,42 m²
---------------------------------------	-------------

Art	Beutell	Anzahl	Nutzfläche Ø	Nutzfläche gesamt
Geschäftskloake	BT 1	1 Stk.	85,64 m²	85,64 m²
Geschäftskloake	BT 4	3 Stk.	81,99 m²	245,98 m²
Büros	BT 4	2 Stk.	106,85 m²	213,69 m²
Nutzfläche Geschäftskloake und Büros				545,31 m²
Gesamtnutzfläche exkl. Loggien, Balkone und Terrassen				7.623,73 m²

2.2.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: Stadtgemeinde Gerasdorf

Flächenwidmung:

- BW: Bauland Wohngebiet

Wohngebiete sind für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.

§ 16 (1) Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz

Bestimmungen des Bebauungsplans:

- Bebauungsdichte 40%
- geschlossene Bauweise
- Bauklasse I, II (bis 8 m)

Das geplante Projekt sieht die Errichtung einer Wohnanlage mit zwei sogenannten Kopfgebäuden sowie 35 Reihenhäusern vor. Die beiden Kopfgebäude umfassen insgesamt 35 Wohnungen, vier Geschäftslokale und zwei Büroeinheiten.

The map displays a residential area with the following features:

- Streets:** Franz Hinterleitner-Gasse, Erwin Schrammel-Gasse, Ado Klenk-Gasse.
- Color-coded Lots:**
 - Yellow:** Lot 4 (1118/69).
 - Green:** Lot 1 (1118/71) and Lot 3B (1113/12).
 - Red:** Lot 2A (1118/74).
 - Blue:** Lot 2B (1118/77).
 - Purple:** Lot 3A (1113/8).
- Other Lots:** 1118/73, 1118/75, 1118/76, 1118/78, 1118/79, 1118/80, 3773, 3774, 3775, 1112/3, 1112/4, 1112/5, 1110/1, 1110/88, 1110/89, 1110/90, 1110/91, 1110/92, 1110/93, 1104/11, 1104/12, 1104/13, 1104/14, 1104/15, 1104/16, 1104/17, 1104/18, 1104/19, 1100/7, 1100/8, 1103/1, 3770/11, 3770/13, 3770/14, 3770/15, 3770/16, 3770/17, 3770/18, 3770/19, 3770/20, 3770/21, 3770/22, 3770/23, 3770/24.
- Other Labels:** 3009/49, 3009/49 VR, 3009/49 VR.

	1	Kopfgebäude Bauteil 1
	2A	Reihenhäuser Bauteil 2A
	2B	Reihenhäuser Bauteil 2B
	3A	Reihenhäuser Bauteil 3A
	3B	Reihenhäuser Bauteil 3B
	4	Kopfgebäude Bauteil 4

Objektbeschreibung

In 2201 Gerasdorf bei Wien gelangen außergewöhnliche Bauträgergrundstücke mit großem Entwicklungspotenzial zum Verkauf. Die Grundstücke umfassen insgesamt eine Fläche von rund 8.443 m² und bieten eine geplante Nutzfläche von ca. 7.623 m².

Für das Areal liegen ausgearbeitete Pläne für ein vielseitiges Wohnbauprojekt vor, das eine moderne, gemischt genutzte Anlage vorsieht. Geplant sind 35 Eigentumswohnungen, 35 Reihenhäuser mit Terrassen, 4 Geschäftslokale sowie 2 Büroeinheiten. Das Konzept vereint Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung auf ideale Weise und schafft so ein lebenswertes, nachhaltiges Wohnquartier mit hoher Standortqualität. Die Baubewilligung ist bis 30.11.2027 gültig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap