

**BETRIEBSGRUND ZUM SENSATIONSPREIS -
PREISREDUKTION auf € 499.000 statt € 1.090.000**



Lageplan Rosiwalgasse

Objektnummer: 3610_6793

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Industriebaugrund
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Nutzfläche:	1.305,00 m ²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Beatrice Hubner

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

H +43 664 929 88 88

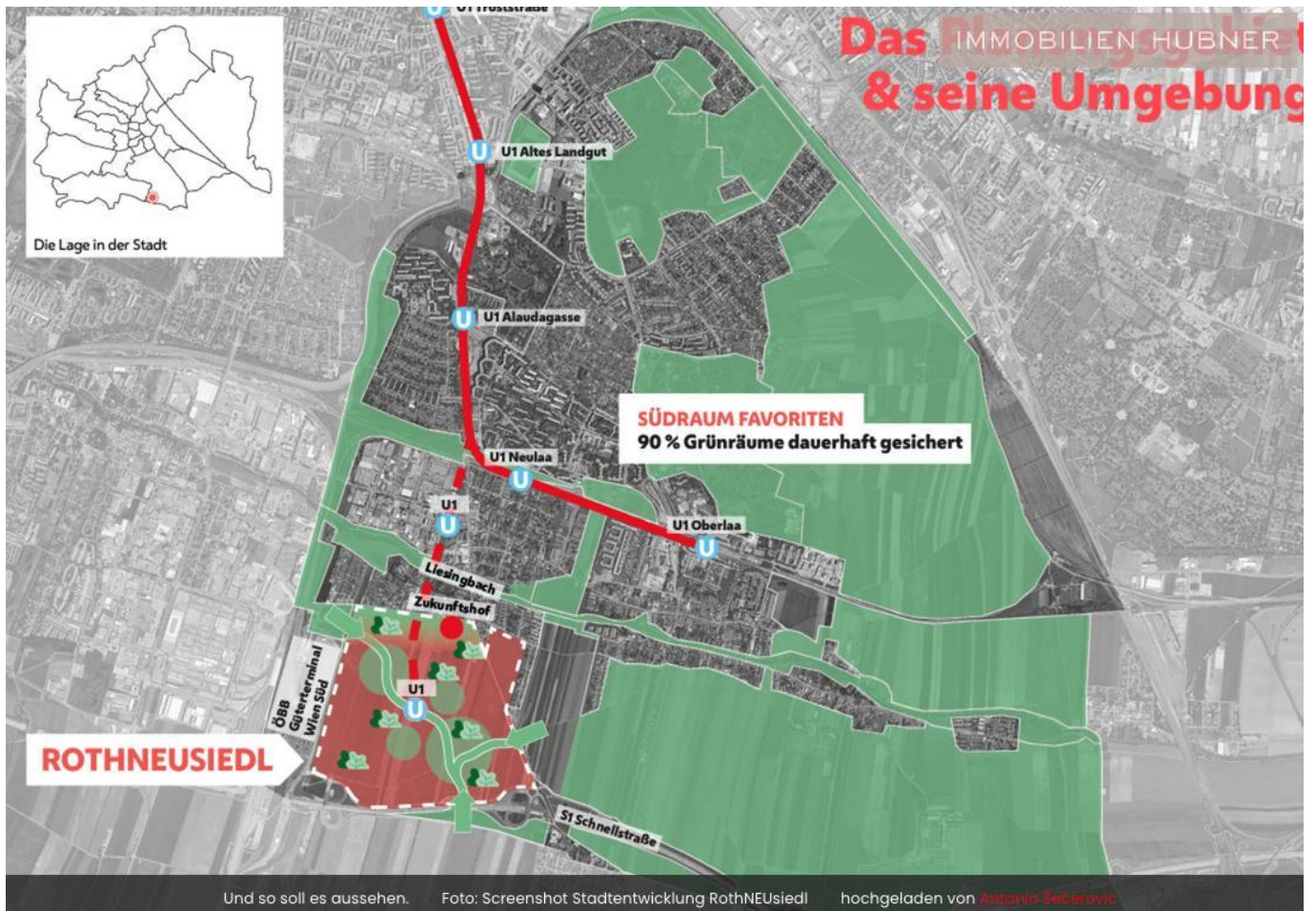
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

Objektbeschreibung

Potenziale zu erkennen ist Ihre Stärke? Dann haben wir als exklusiv beauftragter Makler ein Highlight für Sie. **Verkauft wird ein Grundstück welches sich als Betriebsgrundstück optimal eignet wie auch als Bauträgergrundstück.** Es sind einige Firmen im Umkreis angesiedelt und nutzen bereits das Potenzial der Lage. **Ausbaubare Nutzfläche BGF: ca. 1.305 m²** (Flächenangaben ohne jegliche Gewähr, dient nur Erstprüfung) Nutzen Sie die Gelegenheit dieses Grundstück zu kaufen, bevor die Preise mit diesem beliebten Trend steigen. Und bitte überzeugen Sie sich selbst vor Ort vom **Charme dieses Stadtentwicklungsgebietes.** Wir stehen gerne für Besichtigungstermine zur Verfügung. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen: Grundstücksgröße 535 m² **Bereich innerhalb der vorderen Baufuchtlinie ca. 280 m² rückwärtiger Bereich ca. 255 m²** **Straßenstrakt:** - gemischtes Baugebiet - Bauklasse I mit max. Bauhöhe von 7,5 m - geschlossene Bauweise (Unterbrechung ist zulässig) **Hinterer Bereich:** - gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel - Bauklasse I mit max. Bauhöhe von 4,5 m - Bebauungsdichte 50% - geschlossene Bauweise **Erzielbare Nutzfläche** (errechnet auf Basis der vorliegenden Widmung, ohne Gewähr, dient nur der Erstprüfung): Bauhöhe - 7,5 m Raumhöhe - 3 m Geschoße - (vorderer Bereich) 3+DG und (rückwärtiger Bereich) 2 **erzielbare NF, BGF:** - vorderer Bereich - ca. 1.050 m² - rückwärtiger Bereich - ca. 255 m² Stadtentwicklungsplan: Verlängerung der U1 nach Rothneusiedl!!! (siehe untenstehend Auszug aus Presseartikel der Stadt Wien, wie auch den Flächenwidmungsplan auf welchem die geplante Trasse in unmittelbarer Nähe zum Grundstück ersichtlich ist als Beilage-Link) Wir bieten Ihnen die einzigartige Möglichkeit einen Baugrund zu erwerben, dessen strahlende Zukunft sich bereits fix abzeichnet: Das zu kaufende Grundstück befindet sich in Favoriten an der Wien-NÖ-Grenze umgeben von Feldern und viel Grünflächen - "das große innovative Potenzial des Bezirks zeigt sich in den aktuellen Stadtentwicklungsgebieten". Dass Rothneusiedl noch zu Wien gehört, ist nicht so leicht zu erkennen. Das soll sich in den nächsten zehn Jahren ändern, wenn auf den Feldern im südlichen Favoriten ein neuer Stadtteil für 21.000 Menschen entsteht. Aber irgendwie auch wieder nicht, denn trotz der 9000 geplanten Wohnungen soll Rothneusiedl möglichst viel von dem behalten, für das es bekannt ist: für Landwirtschaft in der Großstadt, lokale Versorgung, dörflichen Charakter, viel Grünraum. Der Südraum Favoriten ist geprägt durch einige der größten Grünanlagen Wiens, die weitläufige Kulturlandschaft, welche dörfliche Strukturen im Süden umgibt, hochrangige Verkehrsinfrastrukturen (Südosttangente A23, S1 Wiener Außenring Schnellstraße, Bahnlinien, Bahn-Güterterminals) und unterschiedlichste strukturierte Wohngebiete. Zentraler Anziehungspunkt von gesamtstädtischer Bedeutung ist die Therme Oberlaa und der Kurpark. Insgesamt ist der Stadtteil mit seiner strukturellen Vielfalt, seiner hervorragenden Ausstattung mit Verkehrs- und Grünrauminfrastruktur und seinen historischen Dörfern ein HOCHATTRAKTIVER Wohn- und Arbeitsort. Er entspricht zu 100% der heutigen Zeitqualität: vereint all das, was uns heute mehr als je wichtig ist - gelebte Work-Live-Balance und die weltbekannte und geschätzte Wiener Lebensqualität. **Infrastruktur:** Buslinie 16A (Station ist ca. 300 m entfernt), die den Bahnhof Hetzendorf mit der U1 Station Alaudagasse sowie die Schnellbahnstation Blumental über die eine Anbindung an den Hauptbahnhof gegeben ist;

BILLA (750 m), Pizzeria u.a., Autobahnausfahrt - Rothneusiedl, Therme Wien...
Stadtentwicklungsplan: Verlängerung der U1 nach Rothneusiedl!!! (siehe untenstehend Auszug aus Presseartikel der Stadt Wien) **U1-Verlängerung bietet optimale öffentliche Anbindung** Ökologisches Mobilitäts-Rückgrat für die klimagerechte Stadtentwicklung ist die Verlängerung der U1 nach Rothneusiedl. Bei der Errichtung des 1. Astes der U1-Süd nach Oberlaa, der bereits 2017 fertiggestellt worden ist, wurde bei der U1 Station Alaudagasse bereits die notwendige Infrastruktur für den Absprung der Trasse nach Rothneusiedl errichtet. Auf der Länge von etwa 2,5 Kilometern sind 2 neue Stationen vorgesehen. Die Bewohner*innen erreichen dann innerhalb von 15 Minuten die Wiener Innenstadt. Der U-Bahn-Ausbau bedeutet hohe Lebensqualität und ermöglicht einen geringen ökologischen Fußabdruck. „Rothneusiedl vereint das Beste aus Stadt und Land, aus Altem und Neuem, aus Technologie und Natur. Jetzt gilt es, gemeinsam die weiteren Grundlagen für den neuen Stadtteil zu schaffen. Wir werden die Bevölkerung in diesen Zukunftsprozess intensiv einbinden, einen klimafitten Stadtteil der Zukunft entwickeln und dabei den Erhalt großflächiger Grünräume garantieren. Denn ein Drittel des Gebiets und damit eine Fläche von umgerechnet 56 Fußballfeldern bleiben Grünraum, es gibt großzügige Grünkorridore. 4000 neu gepflanzte Bäume und begrünte Dächer verstärken die positiven Klimateffekte. Ganz zentral ist die öffentliche Anbindung des neuen Stadtteils. Dafür soll die Verlängerung der U1 nach Rothneusiedl sorgen“, so Planungsstadträtin Ulli Sima anlässlich des heutigen Auftaktes für den Entwicklungsprozess des städtebaulichen Leitbilds.