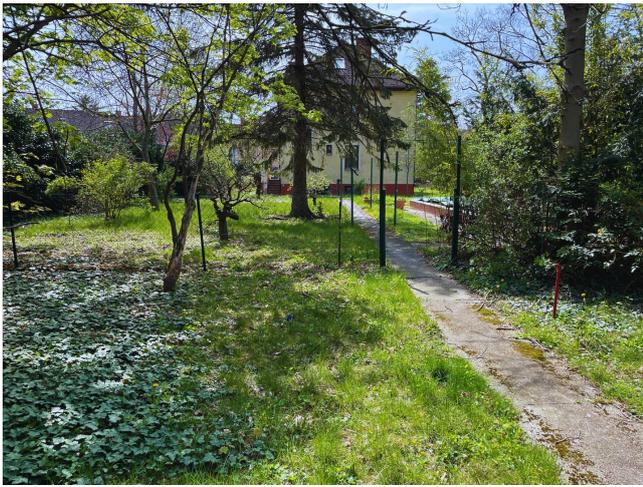


# Exposé

## Wohnen in Wien

### Traumhaftes Baugrundstück direkt vom Eigentümer, Kagraner Bestlage



Objekt-Nr. OM-330835

#### Wohnen

Verkauf: **1.790.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian M.

1220 Wien  
Wien  
Österreich

Grundstücksfläche

1.417,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, ein großzügiges Baugrundstück in einer der aufstrebendsten Lagen Wiens zu erwerben! Dieses attraktive Grundstück befindet sich in der ruhigen und grünen Umgebung von Wien Kagran in außergewöhnlicher Lage, die das Beste aus Erholung, Verkehrsanbindung, Shopping, Schulen und Gesundheit vereint.

Die Liegenschaft "Am Freihof" ist ein optimal dimensioniertes Grundstück in Bestlage (1.417 m<sup>2</sup>, ca. 24 m x 60 m) mit Altbestand (80 m<sup>2</sup> Grundfläche, Abrissgenehmigung liegt bereits vor)

Direkt vom Eigentümer, bitte KEINE MAKLER

- Das Grundstück befindet sich in sehr ruhiger (Einbahn) Umgebung im Grünen. Die nette Nachbarschaft besitzt fast dorfähnlichen Charakter und ist trotzdem verkehrsoptimal. Eine echte Oase gegen den Klimawandel in einer der lebenswertesten Städte der Welt!

Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die U1-Station Kagraner Platz ermöglicht es, die Wiener Innenstadt in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und bieten höchste Lebensqualität. Genießen Sie die Vorzüge der Stadt und gleichzeitig die Ruhe der Natur!

\* Zentrale Lage (unmittelbar beim Kagraner Platz) mit perfekter Verkehrsanbindung (U1 in der Gasse, 7 Minuten zu Fuß oder 1 Station Straßenbahn)

\* Gleichzeitig in sehr ruhiger Umgebung im Grünen

\* 1.417 m<sup>2</sup>, rechteckig

\* Straßenfront 21 Meter

\* Bauklasse 1 OGK, 6 Meter, 33% bebaubar, Widmung "W" Wohngebiet

Achtung, Wertsteigerungschance: Eine Höhenänderung auf Bauklasse 1 ohne Beschränkung wurde bereits vor einiger Zeit beantragt und könnte daher bei der nächsten Gebietsüberarbeitung erfolgen!

Zusätzliche Assets:

Brunnen am Grundstück

Hochquellen Wasser

Große Teile der vorhandenen Begrünung und des Baumbestandes steht auch für zukünftiges grünes Wohnen zur Verfügung

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen der Eigentümer persönlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freibleibendes Angebot von Privat ohne Gewährleistung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten

Take advantage of this unique opportunity to acquire a spacious building plot in one of Vienna's most up-and-coming locations! This attractive property is located in the quiet and green surroundings of Vienna Kagran in an exceptional location that combines the best of relaxation, transport connections, shopping, schools and health.

The property 'Am Freihof' is an ideally dimensioned plot in a prime location (1,417 m<sup>2</sup>, approx. 24 m x 60 m) with an existing building

- This attractive property 'Am Freihof' is located in a very quiet neighbourhood surrounded by greenery. The pleasant neighbourhood has an almost village-like character and is nevertheless ideal for traffic. A real oasis against climate change in one of the most liveable cities in the world!

The excellent transport connections through the U1 station Kagraner Platz make it possible to reach Vienna's city center in just a few minutes.

Shopping facilities, schools and leisure activities are in the immediate vicinity and offer the highest quality of life. Enjoy the advantages of the city and the tranquillity of nature at the same time!

\* Central location (right next to Kagraner Platz) with perfect transport connections (underground line U1 in the lane, 7 minutes on foot or 1 stop on the tram).

\* At the same time in a very quiet neighbourhood surrounded by greenery

\* 1,417 m<sup>2</sup>, rectangular

\* 21 metres street frontage

\* Building class 1 OGK, 6 metres, 33% constructible, "W" Wohngebiet = Living area

Opportunity for value appreciation: A height change to building class 1 without restriction was applied some time ago and could therefore take place in the next zoning revision!

## Lage

Das Grätzl um den Kagraner Platz:

Dank der erstklassigen Infrastruktur hat sich das Gebiet rund um den Kagraner Platz zu einem der dynamischsten, urbanen Zentren von Wien Donaustadt entwickelt.

Die sehr ruhige, grüne Umgebung sorgt für Erholung, die zentrale Lage garantiert mit optimaler Verkehrsanbindung attraktive Bedingungen zur Vermarktung von Wohnungen. Der Stephansplatz ist in unter 20 Minuten erreichbar! Zahlreiche Einkaufszentren, Supermärkte, Apotheken, Spitäler, Ärztezentren und Fachmärkte gewährleisten eine optimale Nahversorgung.

Erholung und Freizeit:

- Die idyllische Alte Donau mit unzähligen Freizeitmöglichkeiten und Badeplätzen ist nur 7 Minuten mit dem Rad (2,2 km) oder 2 Stationen U-Bahn!

- Das Freizeitparadies Donauinsel 12 Minuten mit dem Rad (4 km) oder 4 Stationen U-Bahn

- Der grüne Donaupark ist 9 Minuten mit dem Rad (2,2 km) oder 2 Stationen U-Bahn

- Sogar der Nationalpark Donauauen ist nur 12 Minuten mit dem Auto (8 km)

- In den Wiener Prater sind es nur 19 Minuten mit dem Rad

Über den Bezirk - einen der lebenswertesten und der grünste Bezirk Wiens!

- Der 22. Bezirk ist einer der auch in Zukunft stärksten wachsenden Bezirke Österreichs!

- Der Fläche des 22. Bezirks besteht zu weit mehr als 50% aus Grünflächen und Gewässern, das ist weit mehr als der Wiener Durchschnitt (Daten MA 23, 2024)

- Kaufkraft und Bildungsniveau in Wien Donaustadt liegen erheblich über dem Wiener Durchschnitt. (Daten MA 23, 2024).

- Das Durchschnittsalter der Donaustädter liegt unter dem Wiener Durchschnitt, in Wien 22 leben auch die meisten Studenten Wiens!

Wasser- und grünflächenreichster Bezirk Wiens!

Laut Statistik der Stadt Wien nehmen Grün- und Wasserflächen rund 64 Prozent der Gesamtfläche des riesigen Bezirks ein! Die Donaustadt verfügt somit über zahlreiche Erholungs- und Bademöglichkeiten. Die Neue Donau, die Alte Donau, das Kaiserwasser und die Lobau mit Dechantlacke oder Panozzalacke locken im Sommer.

The area Kagraner Platz

Thanks to its first-class infrastructure, the area around Kagraner Platz has developed into one of the most dynamic urban centres in Vienna Donaustadt.

The very quiet, green surroundings ensure relaxation, while the central location guarantees attractive conditions for marketing flats with optimal transport connections. Stephansplatz can be reached in under 20 minutes! Numerous shopping centres, supermarkets, pharmacies, hospitals, medical centres and specialist stores guarantee optimal local amenities.

Recreation and leisure:

- The idyllic Old Danube with countless leisure activities and bathing spots is just 7 minutes by bike (2.2 km) or 2 stops on the underground!
- The Donauinsel leisure paradise is 12 minutes by bike (4 km) or 4 stops on the underground
- The green Donaupark is 9 minutes by bike (2.2 km) or 2 underground stations
- Even the Donauauen National Park is only 12 minutes by car (8 km)
- The Vienna Prater is only 19 minutes away by bike

About the district - one of the most liveable and greenest districts in Vienna!

- The 22nd district is one of the fastest growing districts in Austria!
- More than 50% of the area of the 22nd district consists of green spaces and bodies of water, which is far more than the Viennese average (data MA 23, 2024)
- Purchasing power and education level in Vienna Donaustadt are significantly above the Viennese average. (Data MA 23, 2024).
- The average age of Donaustadt residents is below the Viennese average, and Vienna 22 also has the highest number of students in Vienna!

District with the most water and green space in Vienna

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Baugrundstück Wien 1220



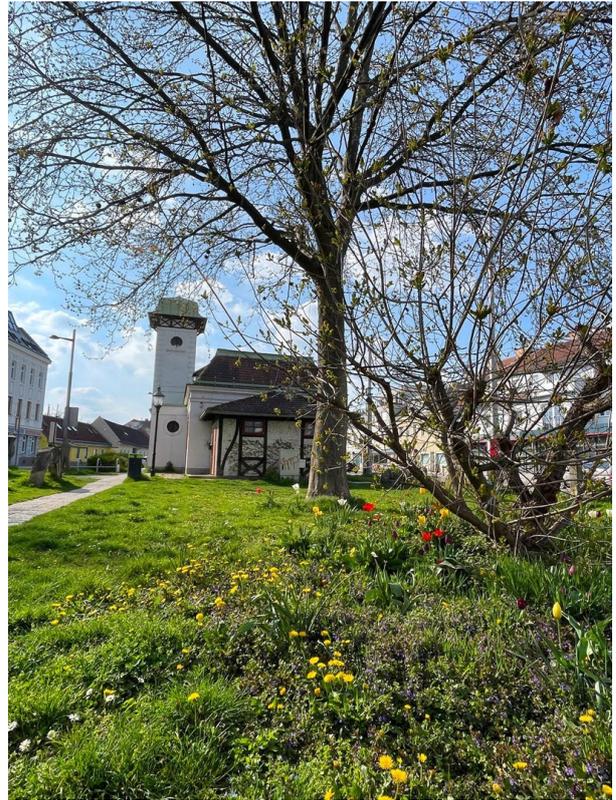
Grünoase



# Exposé - Galerie



Magnolie



Bezirksmuseum Kargan



Straßenbahn Karganer Platz

# Exposé - Galerie



Blüte