

Projekt CBG 29

zentral gelegen im Kerngebiet von Jedlesee im 21. Wiener Gemeindebezirk



1210 Wien, Christian-Bucher-Gasse 29

Investieren am Standort Wien.

Am linken Donauufer im Norden Wiens befindet sich der zweitgrößte Gemeindebezirk Floridsdorf der sich in mehrere Bezirksteile gliedert.

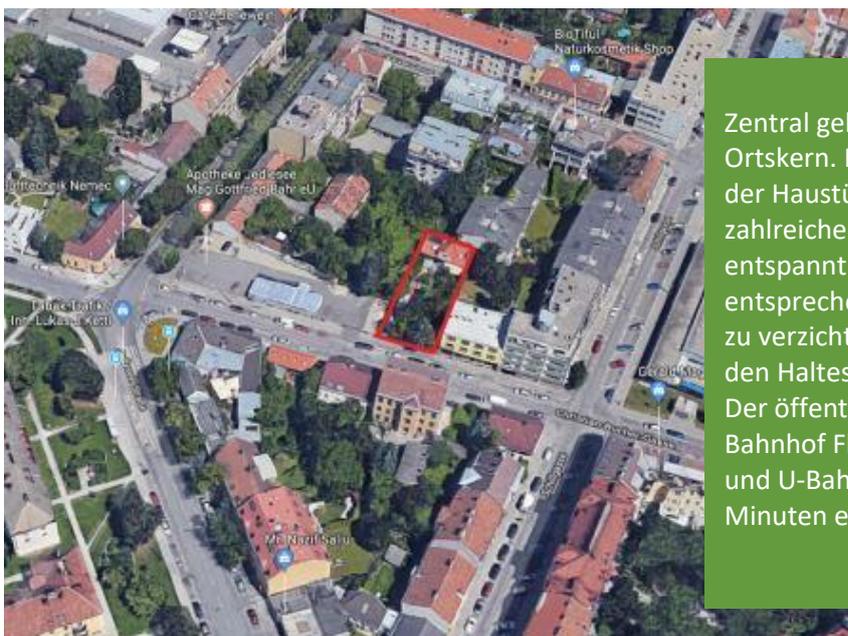
Das Wohnprojekt Christian-Bucher-Gasse 29 liegt im Kerngebiet vom dörflich geprägten Bezirksteil Jedlesee, in kurzer Gehdistanz zu den beliebten Naherholungsgebieten Aupark, Loretowiese und Donauinsel.

PS: Mit rund 1,8 Mio. Einwohnern ist Wien laut weltweiten Studien bereits zum neunten Mal in Folge zur Stadt mit der höchsten Lebensqualität gekürt worden.



Hard Facts

Objektart:	Bauträger Liegenschaft
Grundstücksfläche lt. Grundbuchauszug:	511 m ²
Geschossanzahl:	Wohnhaus 1: EG + 1. – 3.OG + DG
netto Nutzflächen Wohnhaus 1:	ca. 692,56 m ² Wohnfläche ca. 90,36 m ² Balkon/Terrassen
gewichtete Nutzflächen Wohnhaus 1:	ca. 737,74 m ²
Energiekennzahl Wohnhaus 1:	HWB 38 kWh/m ² a
voraussichtliche Baubewilligung:	2. Quartal 2020
geplanter Baubeginn:	3. Quartal 2020
geplante Fertigstellung:	2. Quartal 2021
Transaktionsart:	Asset Deal



Zentral gelegen im dörflich geprägten Ortskern. Mit guter Infrastruktur vor der Haustüre lässt es sich umgeben von zahlreichen Naturschönheiten entspannt leben, ohne auf eine entsprechende öffentliche Anbindung zu verzichten. 1 Minute Gehdistanz zu den Haltestellen Autobus 34A und 36A. Der öffentliche Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Floridsdorf mit angenehmer S- und U-Bahnanbindung ist in ca. 11 Minuten erreichbar.

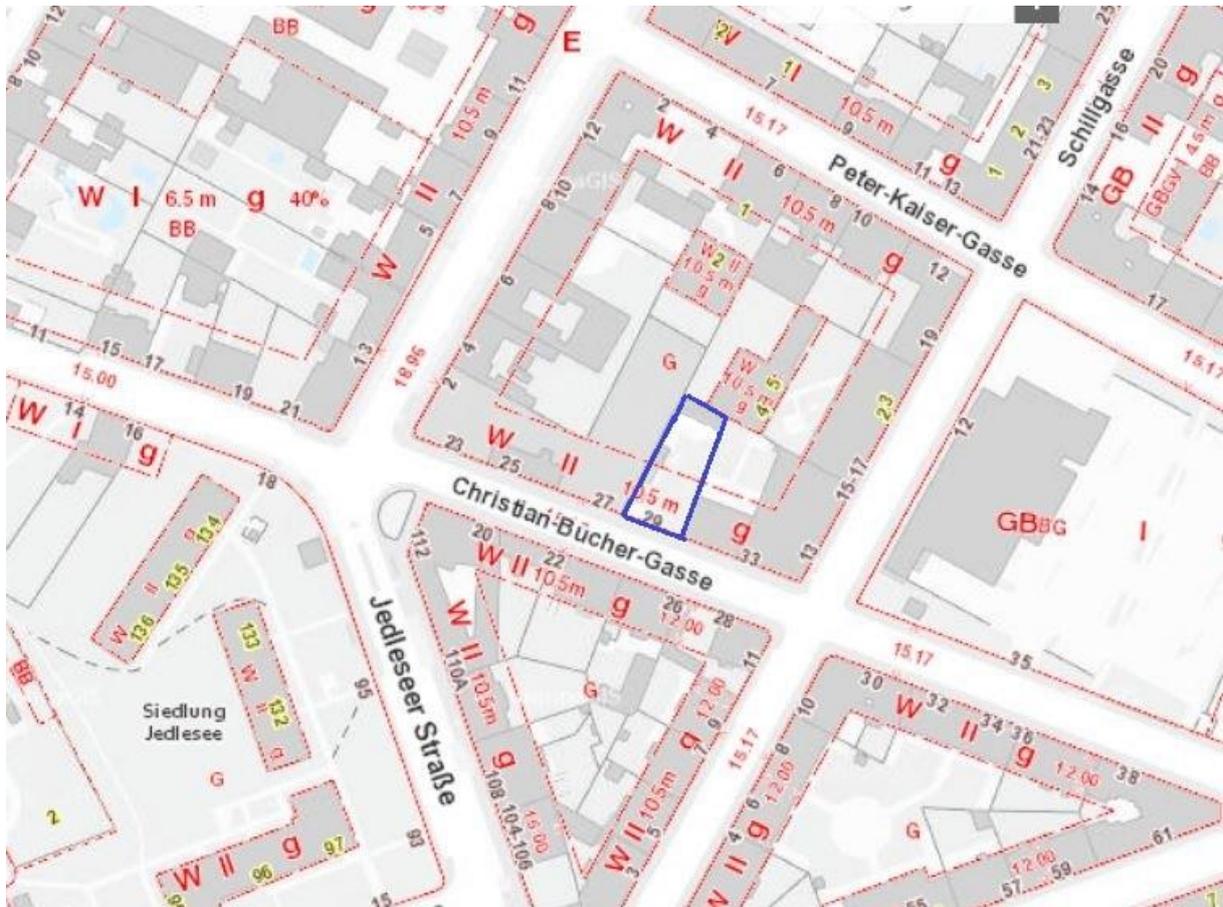
Nutzflächen

Projekt: CBG 29 – Christian-Bucher-Gasse 29

Top-Anzahl
Wohnhaus 1 ges: 14
KFZ-Plätze ges: 4
NettoNutzFläche: 692,56
m² - gew: 737,74

Top	WFL	Balkon/Terrasse	Gew. FL ges.
<u>1. OG</u>			
1	39,67	5,43	42,39
2	52,34	5,43	55,06
3	52,48		52,48
4	41,75		41,75
<u>2. OG</u>			
5	39,66	5,43	42,38
6	52,34	5,43	55,06
7	69,80	3,12	71,36
8	32,70	3,12	34,26
<u>3. OG</u>			
9	36,53	8,97	41,02
10	49,22	8,97	53,71
11	52,64	7,26	56,27
12	41,84	7,26	45,47
<u>DG</u>			
13	68,36	14,08	75,40
14	63,23	15,86	71,16
	692,56	90,36	737,74

Flächenwidmung



- W** Wohngebiete sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfangs innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird. Teile des Wohngebiets können als Geschäftsviertel ausgewiesen werden.
- II** Bauklasse II; die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet darf sich zwischen 2,5 M und höchstens 12 M bewegen. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.
- G** Gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen
- g** geschlossene Bauweise, die Gebäude müssen an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufuchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden.

Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/zeichen-flaewid.html>, 30.04.201

Umgebung

Jedlesees ist ein Bezirksteil des 21. Wiener Gemeindebezirks Floridsdorf. Im Nordwesten dominieren die südlichen Ausläufer des Bisambergs das Relief des Gemeindebezirks. Ein Teil der neuen Donau und ein Abschnitt der Donauinsel bilden die südwestliche Bezirksgrenze. Im Südosten grenzt Jedlesees - in Fließrichtung der Donau - an die Döblinger Bezirksteile Kahlenbergdorf und Nußdorf sowie an die Brigittenau.



Kindergarten, Schule, mehrere Lebensmittelmärkte und zahlreiche beliebte gastronomische Angebote finden sich in unmittelbarer Gehdistanz. Die nächste Apotheke ist nur zwei Häuser weiter.



Das Erholungsgebiet Loretto wiese mit neuem Erlebnisspielplatz, Beachvolleyballplatz, Skaterpark und ausgedehnten Spielwiesen ist ebenso in angenehmer Gehdistanz zu erreichen, sowie der bewaldete Aupark. In seiner noch naturbelassenen Form ist er sehr beliebt für Spaziergänge und Naturerkundungen, einfach ein Ort zum Entspannen.

Des Wieners beliebtestes Erholungsgebiet die Donauinsel befindet sich quasi vor der Haustüre und ist über die Jedleseer Brücke bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Egal zu welcher Jahreszeit hier ist immer was los. Baden, spazieren gehen, ausgedehnte Laufrunden oder einfach nur bei einem gemütlichen Glas Wein, den Blick auf die Donau und den Kahlenberg in einem der oftmals urigen kleinen Lokalitäten genießen.



Sämtliche weitere Informationen zum Projekt entnehmen Sie den beigeschlossenen Unterlagen:

- Einreichplanung
- Bau- u. Ausstattungsbeschreibung
- Energieausweis

Reinisch Immobilien übernimmt trotz sorgfältiger Recherche und Ausarbeitung keine Haftung und Garantie für die Aktualität, Vollständigkeit oder Richtigkeit der hier veröffentlichten Informationen. Irrtümer vorbehalten. Enthaltene Fotos, Gebäudeanimationen und Grundrisspläne samt Einrichtungsgegenständen dienen nur zu Illustrationszwecken. Maßgebend für den Leistungsumfang sind der notariell beglaubigte Kaufvertrag, die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne samt Bau- u. Ausstattungsbeschreibung.

