

WOHNEN AM GRÜNEN WIENER STADTRAND

Bauträger Liegenschaft für Wohn- und Gewerbenutzung



Adresse:

1100 Wien Humberger Straße 18-20

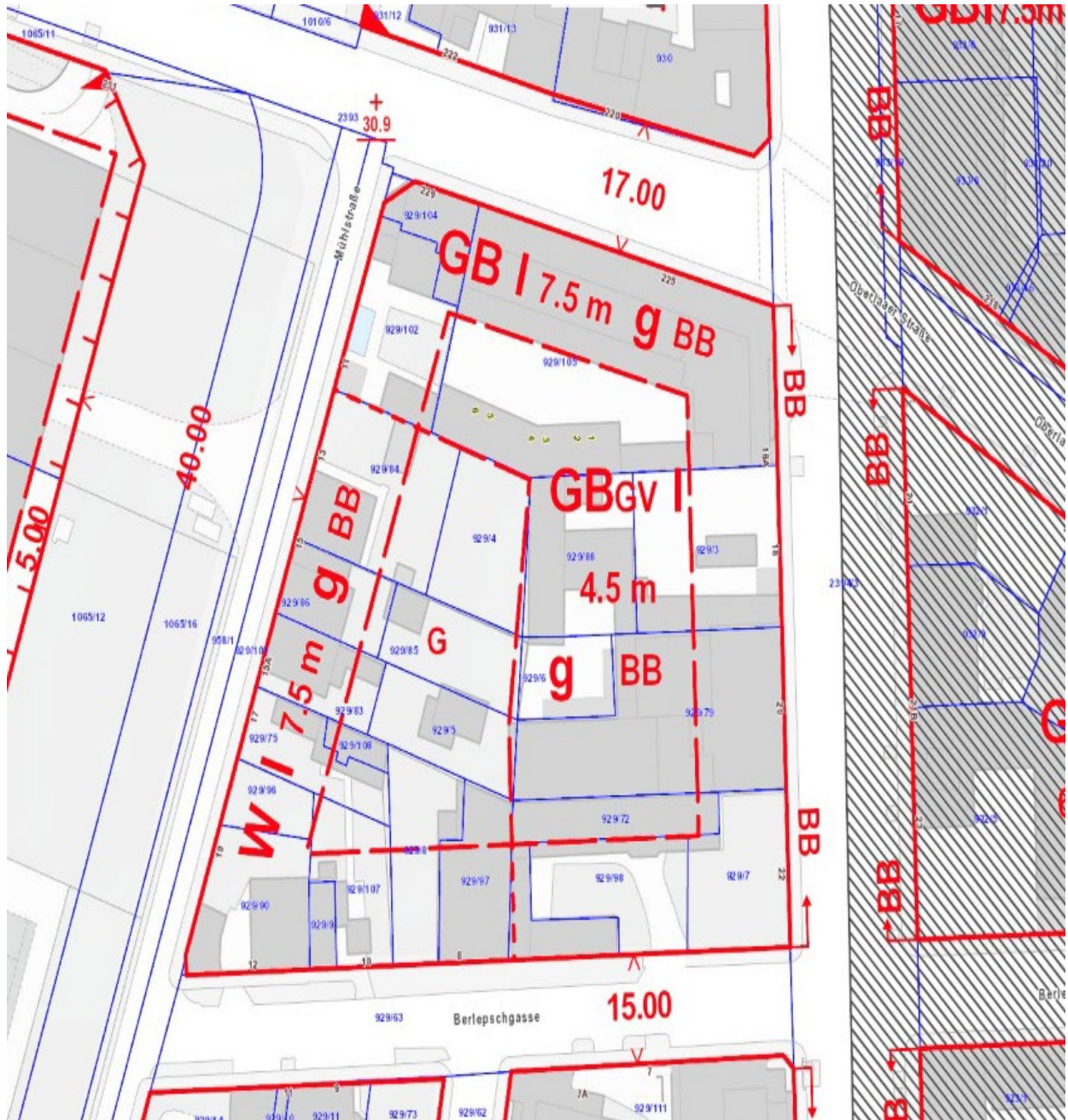
Nutzfläche: 2.347,08 m²

Freiflächen Gesamt: 734,82 m²

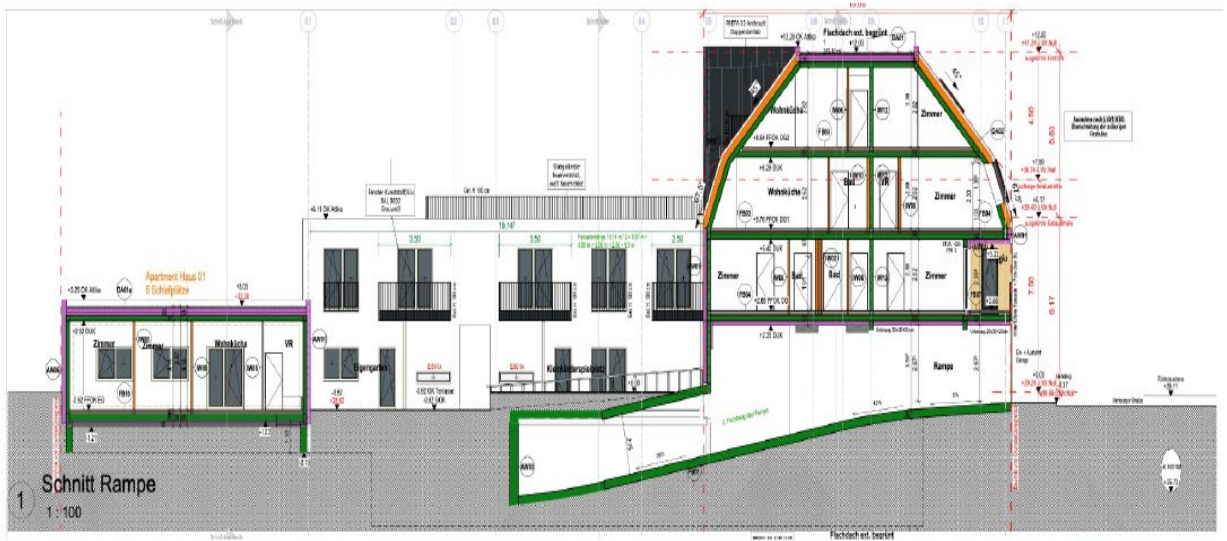
Flächen gewichtet: 2.598,27m²

Kaufpreis: 5,4 Millionen Euro

Flächenwidmungsplan

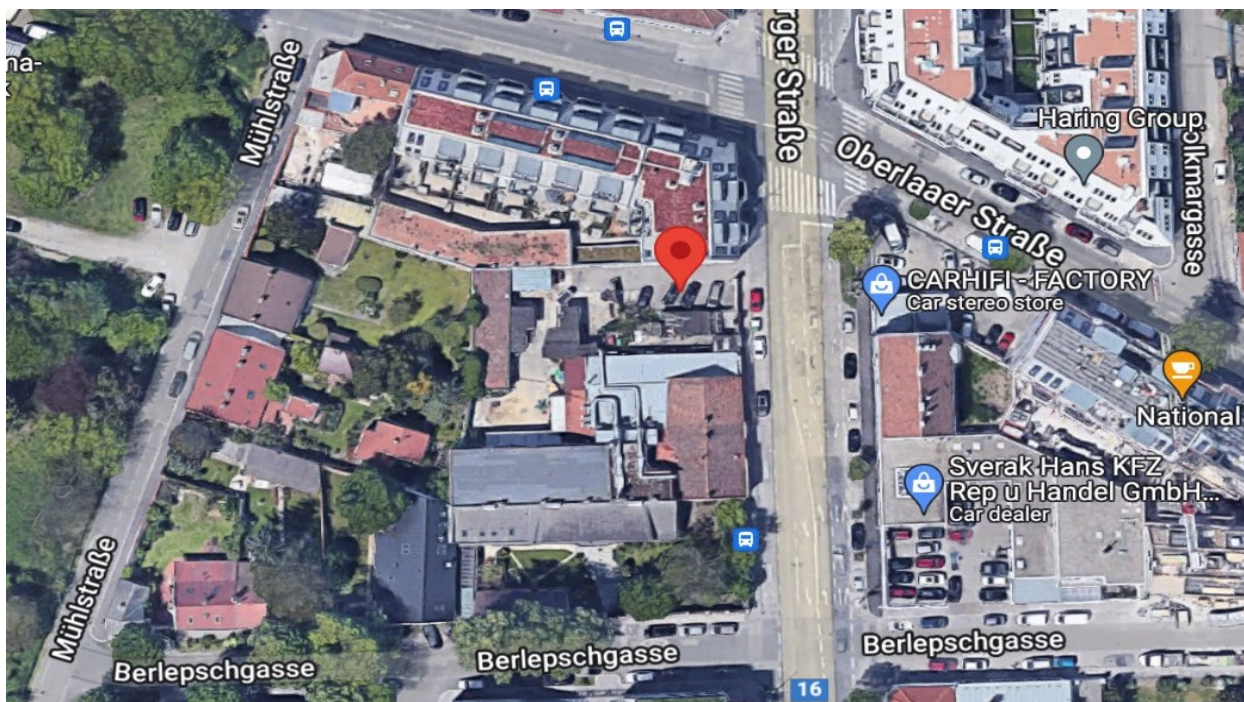


EINREICHPLAN (Schnitte)



Lagebeschreibung:

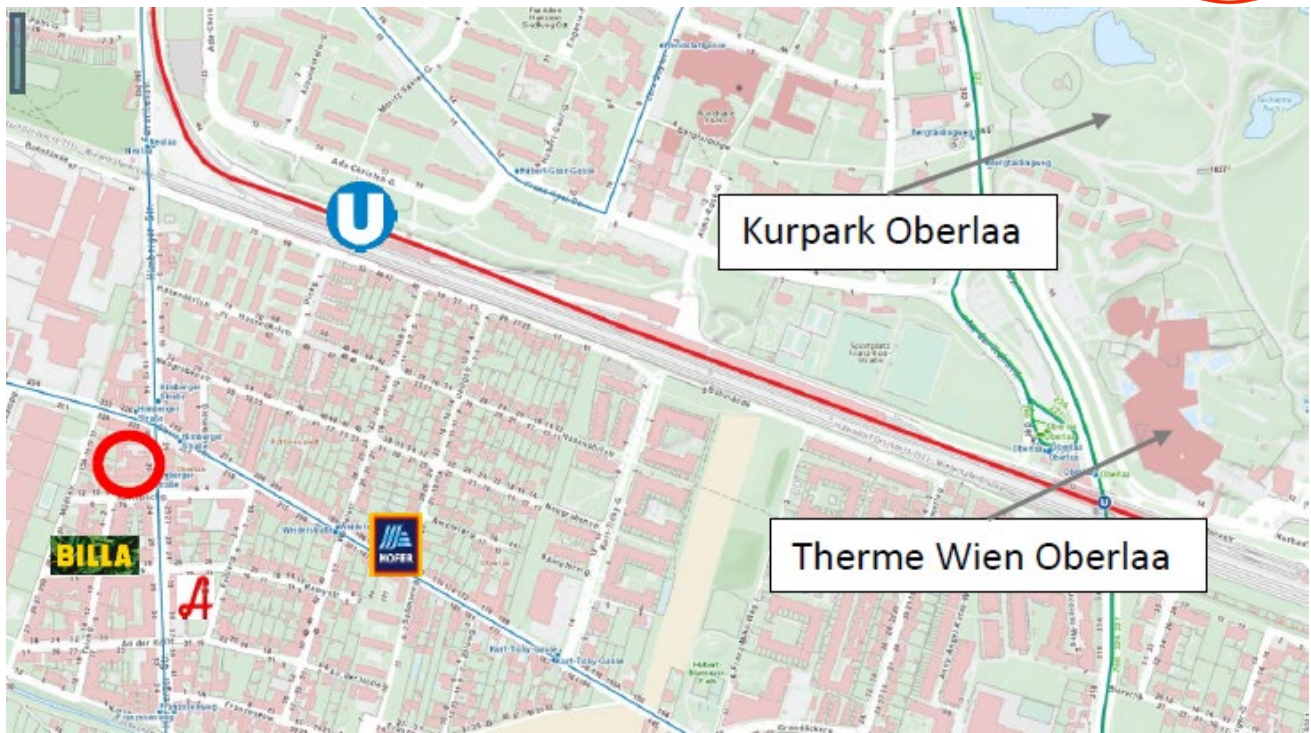
Die Liegenschaft befindet sich am südlichen Rand des 10. Wiener Gemeindebezirks Favoriten zwischen Oberlaa und Rothneusidl. Von der Liegenschaft erreichen die zukünftige Bewohner in wenigen Gehminuten die weitläufigen Grünflächen des Wiener Umlandes, sowie den attraktiven, ca. 10km langen Liesingbach-Radweg, welcher vom Wienerwald bis nach Schwechat führt.



Durch die U-Bahn-Linie U1 verfügt das Wohnbauprojekt über eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die U-Bahn-Station „Neulaa“ ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar (ca. 600m).

Weiters stehen die Buslinien 16A, 17A, 67A und 67B in unmittelbarer Nähe zur Verfügung (<100m) .

Mit dem PKW gelangt man in ca. 20 Minuten ins Wiener Stadtzentrum. Die Autobahnen A23, S1, A2 und A21 befinden sich in unmittelbarer Entfernung.



Infrastruktur

Im direkten Umfeld der Liegenschaft befinden sich eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs. In wenigen Gehminuten erreicht man Nahversorger (Billa, Hofer) sowie Restaurants, Kindergärten, Schulen (Volksschule, Mittelschule), Apotheken und Ärzte.

Attraktivität gewinnt die Lage ebenso durch die Nähe zum FHCampus Wien und dem Gewerbegebiet Inzersdorf, in dem sich knapp 3.000 Betriebe angesiedelt haben.

Abgerundet wird das Angebot durch zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung, bspw. in der *Therme Wien Oberlaa* und dem dazugehörigen *Kurpark Oberlaa*.

NFL**2.347,08 m²**

Loggien

84,70 m²**Gesamt****2.431,78 m²****Freiflächen:**

Balkon

76,81 m²

Terrasse

234,03 m²

Gartenterrasse

169,22 m²

Garten

254,76 m²**Gesamt****734,82 m²****Freiflächen gewichtet:**

Balkon

50%

38,41 m²

Terrasse

33%

77,23 m²

Gartenterrasse

15%

25,38 m²

Garten

10%

25,48 m²**Flächen gewichtet:****2.598,27 m²****37 Wohneinheiten****20 Garagenplätze**

TOPOGRAFIE - Topübersicht

Stand: 13.09.2022

Himberger Straße 18-20, 1100 Wien

| Top | Widmung | Etage | WFL | Loggia (100%) | Balkon (50%) | Terrasse (33%) | Gartenterrassen (15%) | Garten (10%) | WFL (gewichtet) |
|--------------------|---------------|---------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| | | | | 100% | 50% | 33% | 15% | 10% | |
| Hoftrakt | | | | | | | | | |
| 1 | Apartment | EG | 55,49 m ² | | | | 9,22 m ² | 22,24 m ² | 59,10 m ² |
| 2 | Büro / Wohnen | EG/1.OG | 79,10 m ² | | 8,39 m ² | | 8,75 m ² | 21,49 m ² | 86,76 m ² |
| 3 | Apartment | EG | 68,46 m ² | | | | 23,02 m ² | 20,88 m ² | 74,00 m ² |
| 4 | Büro / Wohnen | EG/1.OG | 79,15 m ² | | | 33,52 m ² | 12,00 m ² | 36,90 m ² | 95,70 m ² |
| 5 | Apartment | EG | 60,00 m ² | | | | 17,56 m ² | 14,82 m ² | 64,12 m ² |
| 6 | Büro / Wohnen | EG/1.OG | 78,98 m ² | | 9,41 m ² | 30,86 m ² | 5,83 m ² | 24,40 m ² | 97,18 m ² |
| 7 | Apartment | EG | 34,23 m ² | | | | 7,96 m ² | 14,40 m ² | 36,86 m ² |
| 8 | Büro / Wohnen | EG/1.OG | 73,89 m ² | | | | 36,86 m ² | | 79,42 m ² |
| 9 | Büro / Wohnen | EG/1.OG | 78,97 m ² | | | | 36,81 m ² | | 84,49 m ² |
| 10 | Büro / Wohnen | EG/1.OG | 79,06 m ² | | 8,40 m ² | | | | 83,26 m ² |
| SUMME | | | 687,33 m² | 0,00 m² | 26,20 m² | 64,38 m² | 158,01 m² | 155,13 m² | 760,89 m² |
| Straßenrakt | | | | | | | | | |
| 1 | Apartment | EG | 54,12 m ² | | | | | | 54,12 m ² |
| 2 | Apartment | EG | 54,27 m ² | | | 7,39 m ² | | | 57,97 m ² |
| 3 | Apartment | EG | 69,78 m ² | | | 7,40 m ² | 11,21 m ² | | 75,16 m ² |
| 4 | Wohnung | EG | 37,06 m ² | | 7,05 m ² | | | 32,66 m ² | 43,85 m ² |
| 5 | Büro / Wohnen | EG/1.OG | 65,50 m ² | 12,12 m ² | | | | | 77,62 m ² |
| 6 | Büro / Wohnen | EG/1.OG | 65,33 m ² | 12,26 m ² | | | | | 77,59 m ² |
| 7 | Büro / Wohnen | EG/1.OG | 63,40 m ² | 12,26 m ² | | | | | 75,66 m ² |
| 8 | Büro / Wohnen | EG/1.OG | 65,32 m ² | 11,67 m ² | | | | | 76,99 m ² |
| 9 | Wohnung | 1.OG | 69,51 m ² | | 7,27 m ² | | | | 73,15 m ² |
| 10 | Wohnung | 1.OG | 70,38 m ² | | 7,28 m ² | | | | 74,02 m ² |
| 11 | Wohnung | 1.OG | 70,37 m ² | | 7,16 m ² | | | | 73,95 m ² |
| 12 | Wohnung | 1.OG | 73,47 m ² | 3,23 m ² | 7,06 m ² | | | | 80,23 m ² |
| 13 | Wohnung | 1.OG | 69,40 m ² | 5,67 m ² | | | | | 75,07 m ² |
| 14 | Wohnung | 1.OG | 67,86 m ² | 1,52 m ² | | 1,66 m ² | | | 69,93 m ² |
| 15 | Wohnung | DG 1 | 62,49 m ² | | | 52,25 m ² | | 22,32 m ² | 81,96 m ² |
| 16 | Wohnung | DG 1 | 68,98 m ² | | | 52,26 m ² | | 22,33 m ² | 88,46 m ² |
| 17 | Wohnung | DG 1 | 72,09 m ² | | | 52,28 m ² | | 22,32 m ² | 91,57 m ² |
| 18 | Wohnung | DG 1 | 69,86 m ² | 1,47 m ² | | 1,51 m ² | | | 71,83 m ² |
| 19 | Wohnung | DG 1 | 64,31 m ² | 1,47 m ² | | 1,51 m ² | | | 66,28 m ² |
| 20 | Wohnung | DG 1 | 60,82 m ² | 1,47 m ² | | 1,51 m ² | | | 62,79 m ² |
| 21 | Wohnung | DG 2 | 50,35 m ² | 1,88 m ² | | 6,67 m ² | | | 54,43 m ² |
| 22 | Wohnung | DG 2 | 45,23 m ² | 6,56 m ² | | | | | 51,79 m ² |
| 23 | Wohnung | DG 2 | 51,77 m ² | 6,55 m ² | | | | | 58,32 m ² |
| 24 | Wohnung | DG 2 | 55,67 m ² | 6,57 m ² | | | | | 62,24 m ² |
| 25 | Wohnung | DG 2 | 59,20 m ² | | | | | | 59,20 m ² |
| 26 | Wohnung | DG 2 | 53,11 m ² | | | | | | 53,11 m ² |
| 27 | Wohnung | DG 2 | 50,10 m ² | | | | | | 50,10 m ² |
| SUMME | | | 1.659,75 m² | 84,70 m² | 50,61 m² | 169,65 m² | 11,21 m² | 99,63 m² | 1.837,38 m² |
| Garage | | | | | | | | | |
| 1-20 | Garage | UG1 | 465,00 m ² | | | | | | |



