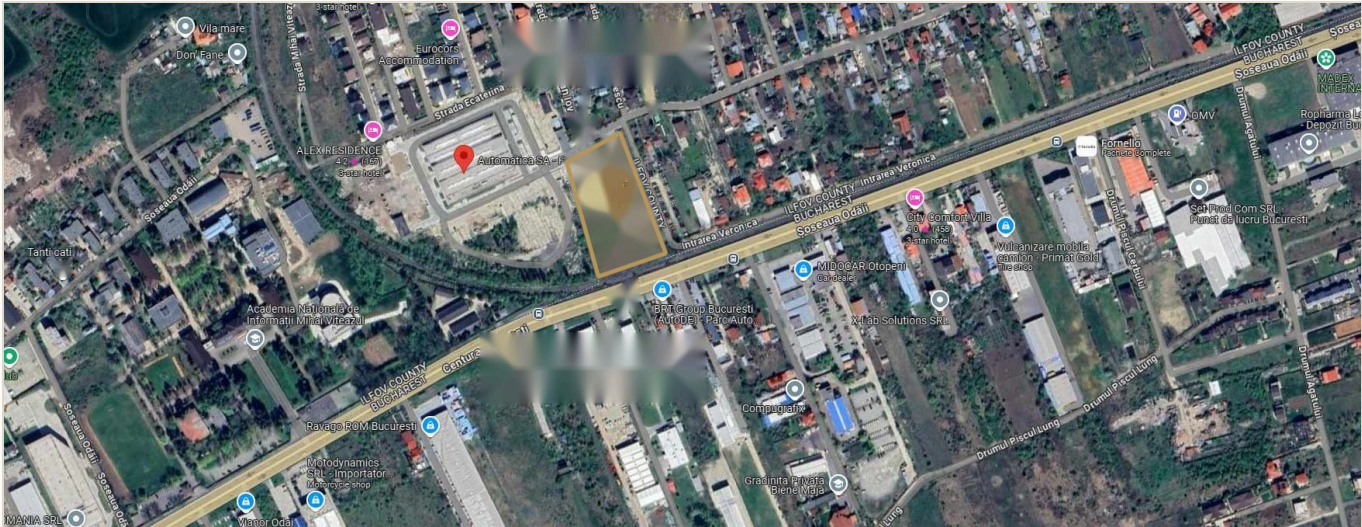


BAUGRUNDSTÜCK · BUKAREST · SEKTOR 1

9.236 m² Bauland im Norden Bukarests, an der Ringstraße

Șos. Odăi 260-264, Stadt Bukarest, Sektor 1 · an der Grenze zu Otopeni



AUF EINEN BLICK

Innerstädtisches Baugrundstück mit 9.236 m² im Bukarester Sektor 1, an der Grenze zu Otopeni und 6,5 km vom Flughafen Henri Coandă. Frei, eingezäunt, mit asphaltierter Zufahrt an zwei Seiten und Versorgungsnetzen in der Umgebung. Der Angebotspreis beträgt 1.000.000 € inkl. MwSt. (ca. 826.000 € ohne MwSt.), verhandelbar. Für eine Bebauung ist ein neuer Bebauungsplan (PUZ) erforderlich; die Bebauungsbescheinigung nennt als Richtwerte POT 50 % und CUT 1,8.

ANGEBOTSPREIS

1.000.000 €

inkl. MwSt., verhandelbar · ca. 826.000 € ohne MwSt.

ca. 108 €/m² inkl. MwSt. · ca. 89 €/m² ohne MwSt.

Fläche	9.236 m ² vermessen
Lage	Șos. Odăi 260-264, Sektor 1
Preis	1.000.000 € inkl. MwSt.
Planungsrecht	neuer PUZ; POT 50 %, CUT 1,8 (Richtwerte)
Verkauf	direkt, ohne Käuferprovision

9.236 m²

vermessene Fläche, Bauland

2 Seiten

asphaltierte Zufahrt, Lkw-geeignet

5 Netze

Wasser, Abwasser, Gas, Drehstrom, Glasfaser

S1

Stadt Bukarest, Sektor 1

DIE ZAHLEN

Was der Investor kauft – pro Quadratmeter Grund und pro Quadratmeter Geschossfläche.

826.000 € Preis ohne MwSt. (1.000.000 € inkl. MwSt.)	ca. 89 €/m ² Grundstück ohne MwSt., auf 9.236 vermessene m ²	16.625 m ² Geschossfläche bei CUT 1,8, Richtwert aus der Bebauungsbescheinigung	ca. 50 €/m ² Grundstück pro m ² Geschossfläche ohne MwSt.: etwa 2 % des durchschnittlichen Neubaupreises für Wohnungen in Bukarest (2.541 €/m ² , Imobiliare.ro, März 2026)
--	--	---	--

LAGE UND ENTFERNUNGEN

Bukarester Ringstraße (Centura) und DN1 in unmittelbarer Nähe

Flughafen Henri Coandă	6,5 km	9 Min.
Flughafen Băneasa	7,7 km	10 Min.
Piața Victoriei, Stadtzentrum	12,2 km	14 Min.
Bahnhof Gara de Nord	13,9 km	17 Min.
Autobahn A3 (Bukarest–Ploiești), über die Ringstraße	28,3 km	22 Min.

Straßenentfernungen und Fahrzeiten ohne Verkehr, gemessen mit Google Maps am 13.10.2026, schnellste Route. Zur Hauptverkehrszeit länger.

MÖGLICHE NUTZUNGEN

Wohnen und Mischnutzung – Wohnungen mit Gewerbe im Erdgeschoss, nach Bebauungsplan

Gewerbe- und Lagerpark – Self-Storage, Büros, Showroom

Last-Mile-Logistik – Stadtlager an der Einfahrt nach Bukarest

Autohaus und Werkstatt – Sichtbarkeit von Ringstraße und DN1

Flughafenparken – nahe dem Flughafen Henri Coandă

Landbanking – städtisches Bauland für spätere Entwicklung

PLANUNGSRECHT · NEUER BEBAUUNGSPLAN
ERFORDERLICH

Für das Grundstück galt ein Bebauungsplan (PUZ) für Wohnnutzung (HCGMB 338/2008, S+P+5E+M, CUT 2,1). Dieser Plan ist abgelaufen und begründet heute kein Baurecht.

Nach dem Flächennutzungsplan (PUG) liegt das Grundstück in der Unterzone S1 (Sondernutzung) mit nicht geregelter Status. Die Bebauungsbescheinigung Nr. 567/14/6414/O vom 10.05.2024 nennt als Richtwerte POT 50 % (entspricht GRZ 0,5) und CUT 1,8 (GFZ 1,8). Für Parzellen über 3.000 m² ist ein neuer PUZ erforderlich.

RISIKEN, OFFEN GENANNT

Ein neuer Bebauungsplan ist erforderlich. Der frühere Wohnbebauungsplan ist abgelaufen. Die Bebauungsbescheinigung nennt Richtwerte (POT 50 %, CUT 1,8); die Erlangung des PUZ kann vertraglich an den Zahlungsplan gekoppelt werden.

Nähe zur Ringstraße. Die Bescheinigung verweist auf die Studie zum Ausbau der Ringstraße. Der Eigentümer erklärt das Grundstück für nicht betroffen; die schriftliche Bestätigung des Rathauses Bukarest wird Teil des Investmentdossiers.

Angrenzende Bahnlinie. Die benachbarte Bahnlinie wird über die im PUZ festgelegten Abstände und Nutzungen berücksichtigt, wie bei jedem Grundstück neben Infrastruktur.

Der Wert hängt von den genehmigten Nutzungen ab. Der Angebotspreis von ca. 89 €/m² ohne MwSt. spiegelt den heutigen Status des Grundstücks wider. Den Wertzuwachs durch die Planung behält der Investor.

NÄCHSTE SCHRITTE

Vertraulichkeitsvereinbarung (NDA) → Investmentdossier → Besichtigung → Absichtserklärung (LOI) → Due Diligence → Vertrag

Dan-Ionuț Ciobanu · CEO, DIANYS HOLDING SRL · koordiniert den Verkauf im Auftrag des Eigentümers

+40 758 068 538 · contact@dianysassets.ro · Online: dianysassets.ro/de/objekte/grundstueck-bukarest/

Sie können uns auf Deutsch schreiben. Korrespondenz und Unterlagen führen wir auf Englisch. Wir antworten am selben Werktag.