

**Rarität! Grundstück mit traumhaftem, unverbaubarem  
Wienblick am Heuberg**



Drohne Grundstücksansicht mit Wienblick

**Objektnummer: 4497**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1170 Wien  
**Kaufpreis:** 680.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

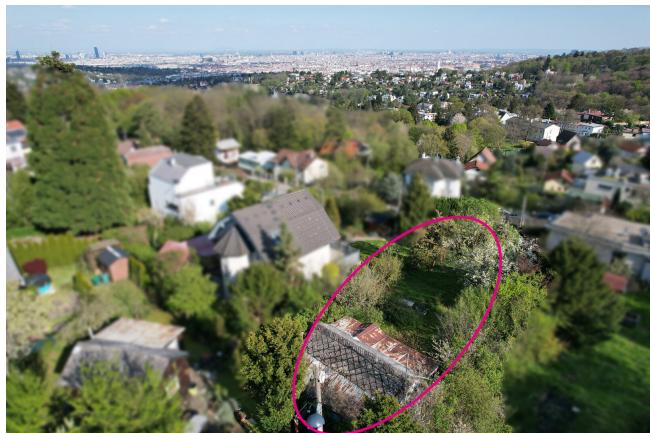


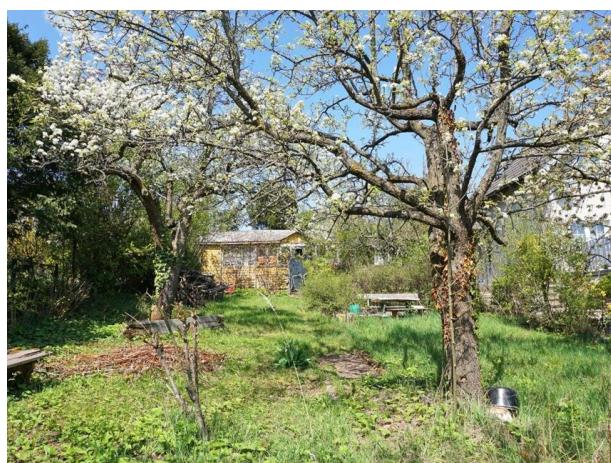
### Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

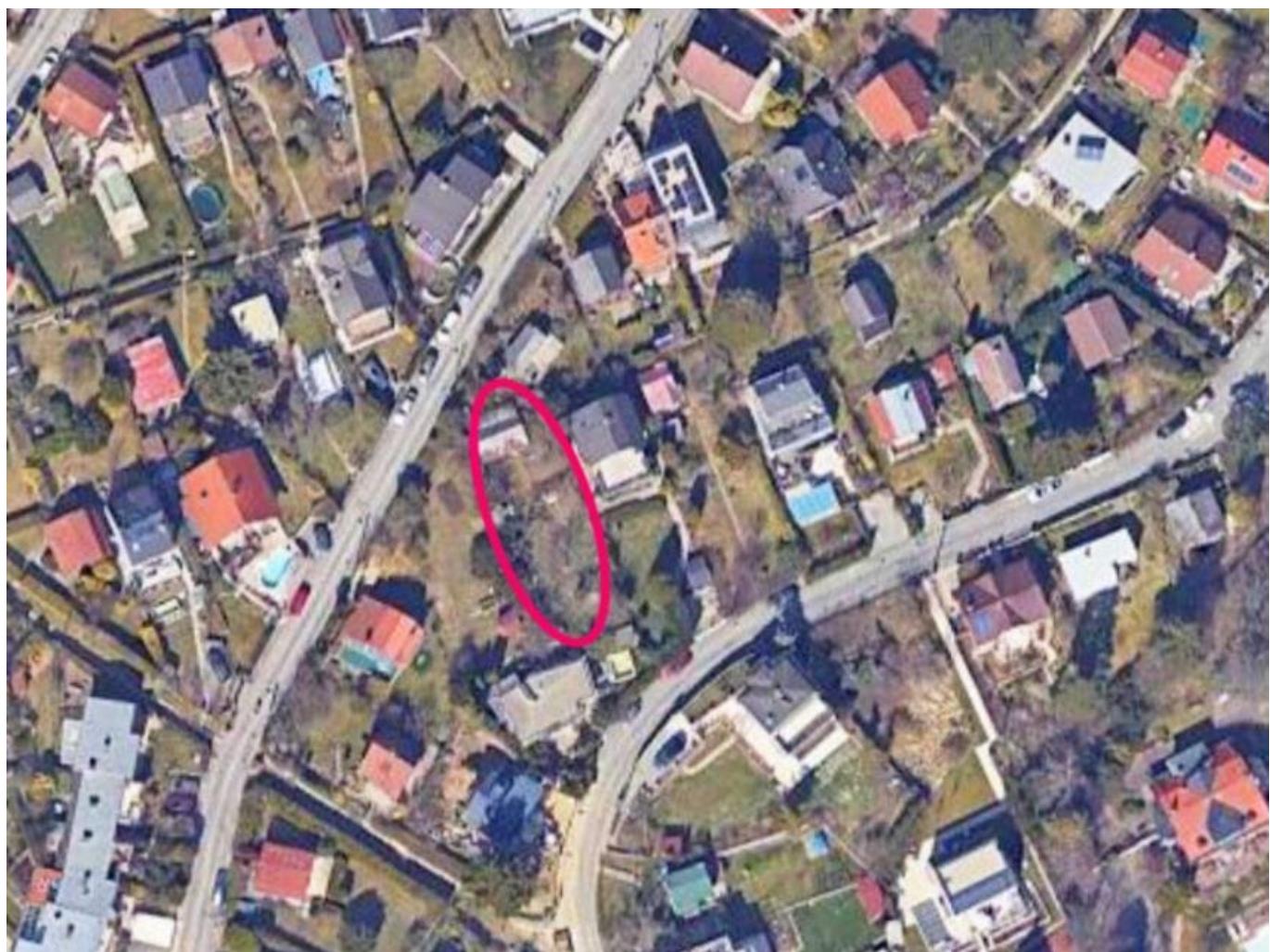
T +43 1 577 44 34  
H +43 664 88 36 1414

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









# Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Grundstück befindet sich am Heuberg in ruhiger Grünlage, fällt leicht nach Südosten hin ab und bietet an der südöstlichen Grundgrenze einen sensationellen Panoramaausblick über die Skyline der Stadt Wien. Zur Liegenschaft gelangt man über einen direkten Zugang von der öffentlichen Straße mit ganzjährigem Parkstreifen.

Eine Autobushaltestelle der Buslinie 44A von Mitterberg nach Hernals liegt nur ca. 110 Meter zu Fuß entfernt. Nach einem gemütlichen Spaziergang erreicht man einen Buschenschank bzw. Heuriger, auch das Neuwaldegger Bad liegt in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls ganz in der Nähe liegt das Erholungsgebiet Neuwaldegg mit dem Sportzentrum Marswiese.

Supermärkte, Ärzte, Schulen, Apotheke und weitere Infrastruktureinrichtungen sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die durchschnittliche Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz) beträgt rund 30 Minuten.

Das Grundstück ist dem Kleingartenverein zugehörig, die Flächenwidmung lautet GSBB1 (= Gartensiedlungsgebiet mit zusätzlichen Festlegungen) und für die Bebauung mit einem neuen Wohnhaus gelten die Wiener Bauordnung sowie die Besonderen Bebauungsbestimmungen laut Plandokument 7775.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap