

## **Villengrundstück in Waldrandruhelage zwischen Wolfersberg und Kolbeterberg**



**Objektnummer: 95044**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	1.980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Verde Lenz**

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

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 840 7980

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









## Objektbeschreibung

Dieses über **1.500 m<sup>2</sup> große**, trapezförmige Baugrundstück befindet sich **in leichter Südwest-Hanglage** nordwestlich des **Wolfersbergs** und beeindruckt durch seine **wunderbare Ruhelage am Waldrand**.

Die Liegenschaft befindet sich komplett im Wohngebiet mit der **Widmung WI bis 7,5 Meter, offene bzw. gekuppelte Bauweise, Vorgartentiefe 5 Meter**. Lt. den Besonderen Bestimmungen dürfen bei einer Bauplatzgröße über 300 m<sup>2</sup> 25% des Bauplatzes verbaut werden. Darüber hinaus darf die bebaute Fläche je Gebäude in der offenen Bauweise max. 180 m<sup>2</sup> und in der gekuppelten Bauweise max. 150 m<sup>2</sup> betragen.

Die nächste Haltestelle der Buslinie 52A, Edenstraße, liegt ca. 750 Meter in östlicher Richtung, die Haltestelle Glossystraße der Linien 49A, 50B und 450 ist eben soweit in südlicher Richtung. So hat man eine gute öffentliche Anbindung zum Bahnhof Hütteldorf (U-Bahn-Linie U4, S-Bahn-Linien S45 und S50 sowie Westbahn und Regionalzüge), zur Straßenbahnlinie 49 und nach Mauerbach.

Die Volksschule Mondweg ist nur eine Viertelstunde entfernt, diverse Infrastruktureinrichtungen wie öffentliche und private Kindergärten, die Volksschule Hütteldorf, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und eine Vielzahl an Gastronomiebetrieben findet man auf der Linzerstraße oder im nur 2,5 km entfernten Shopping Center West im Auhof. Dieses ist ebenfalls mit dem Bus erreichbar bzw. liegt nur wenige Autominuten entfernt. Die Auffahrt Wien Auhof auf die Westautobahn erreicht man nach etwa zehn Minuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <6.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap