

**Exklusives Baugrundstück in Neustift am Walde |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23291**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1190 Wien  
**Kaufpreis:** 2.350.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

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



# Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden Döblings bietet sich hier eine seltene Gelegenheit: Ein 600 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück in absoluter Ruhelage mit traumhaftem Blick auf die Weinberge. Ob für private Bauherren oder Bauträger – dieses Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für ein exklusives Wohnprojekt in einer der schönsten und wertbeständigsten Lagen Wiens.

## Eckdaten des Grundstücks

- Grundstücksfläche: 600 m<sup>2</sup>
- Bauklasse: I, gekuppelte Bauweise, max. Bauhöhe 7,5 m
- Preis: € 2.350.000,-

## Lage – Wohnen in einer der besten Gegenden Wiens

Diese Lage vereint gehobenes Wohnen, Natur und perfekte Infrastruktur:

- Ruhe & Natur: Das Grundstück bietet eine atemberaubende Aussicht auf die Weinberge, die diese Gegend so besonders machen. Die ruhige Lage garantiert höchste Lebensqualität.
- Einkaufsmöglichkeiten: Nur 5 Minuten zu Fuß entfernt befinden sich ein Supermarkt und eine Apotheke. Weitere Geschäfte und Boutiquen finden Sie in Pötzleinsdorf, Gersthof und der Krottenbachstraße.
- Öffentliche Verkehrsanbindung: Die Autobuslinie 41A Richtung Pötzleinsdorf ist fußläufig erreichbar und bringt Sie rasch in andere Teile der Stadt.
- Tradition & Lebensqualität: Die Gegend ist bekannt für den Neustifter Kirtag, eines der traditionsreichsten und beliebtesten Events Wiens, das jährlich Besucher aus Nah und Fern anzieht.

## **Freizeit & Erholung direkt vor der Haustür**

Döbling bietet eine perfekte Mischung aus Stadt- und Naturleben. Die nahegelegenen Weinberge und Wienerwaldgebiete laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein:

- Joggen & Wandern – Kilometerlange Wege durch die Natur
- Mountainbiken – Perfekte Routen für Sportbegeisterte
- Wein & Genuss – Exklusive Heurige und Spitzenrestaurants in der Umgebung

Hier finden Sie pure Lebensqualität in einer der schönsten Ecken Wiens!

## **Eine seltene Gelegenheit für Ihr Wohnprojekt**

Ob für den privaten Traum vom Eigenheim oder als exklusive Investition – dieses Grundstück vereint Lage, Ruhe und Wertbeständigkeit in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap