

**Projektgrundstück mit Aussicht in Weidlingbach // Idealer
Grundriss & Dachausbau möglich**



Objektnummer: 1613

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidlingbach
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	196,24 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

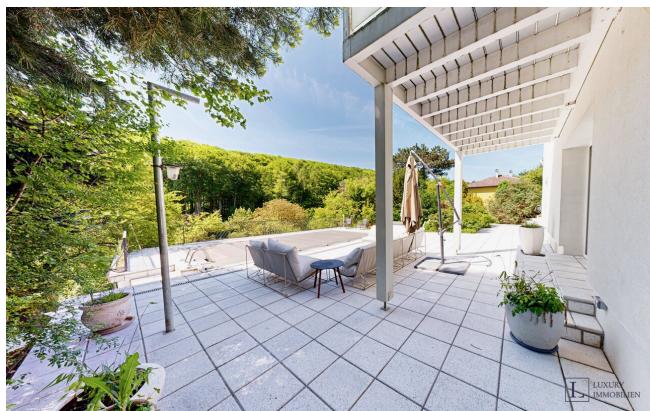


Anna Pilnikova

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19
1020 Wien



LUXURY
IMMOBILIEN



LUXURY
IMMOBILIEN



LUXURY
IMMOBILIEN



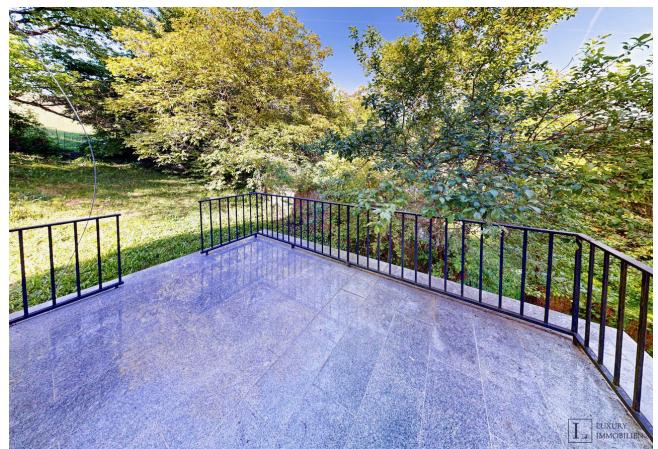
LUXURY
IMMOBILIEN



LUXURY
IMMOBILIEN



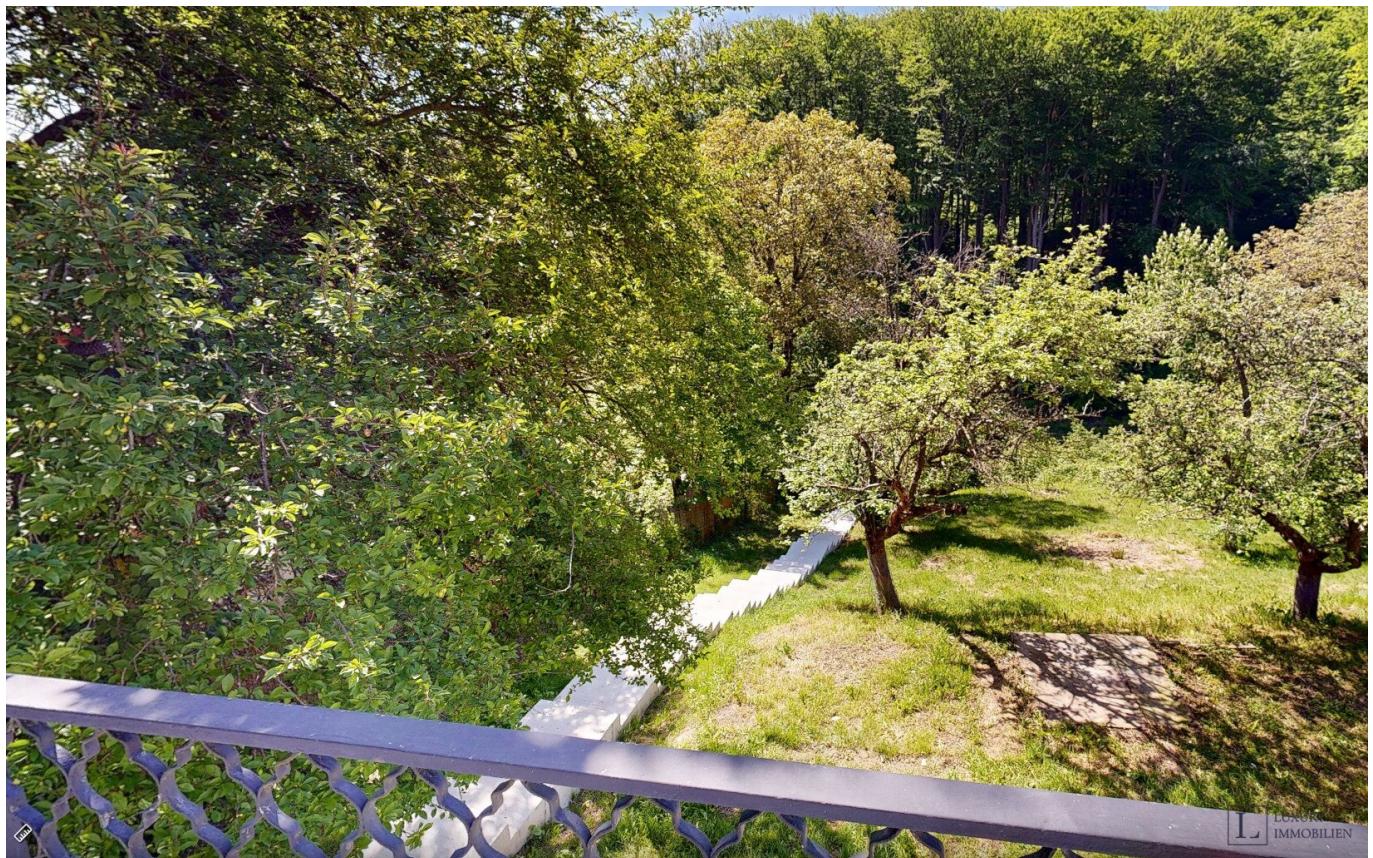
LUXURY
IMMOBILIEN





LUXURY
IMMOBILIEN





WE SPEAK LUXURY

ANNA PILNIKOVA

WWW.LUXURY-VIENNA.COM

AP@LUXURY-VIENNA.COM

01. DONAUSTR. 19/2, 1020 VIENNA

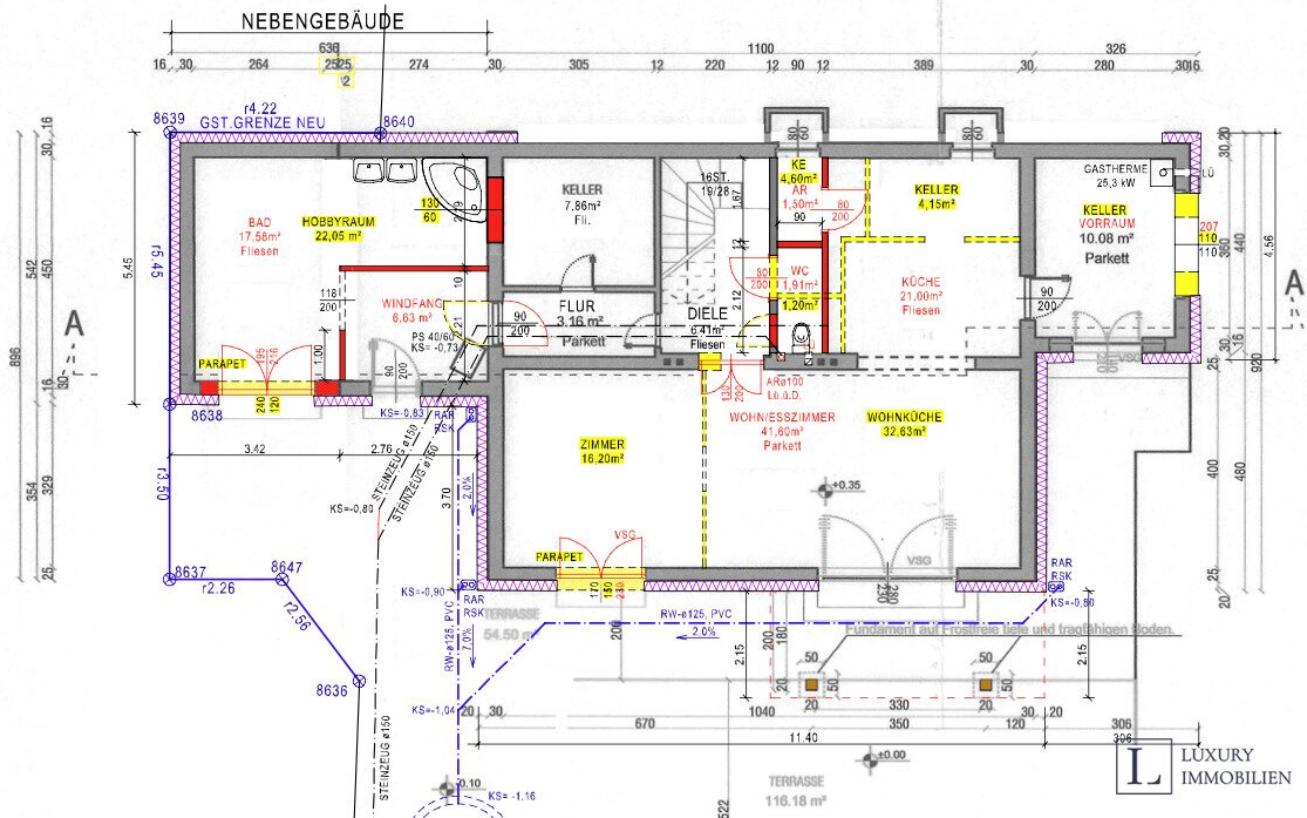
+43 664 461 8882

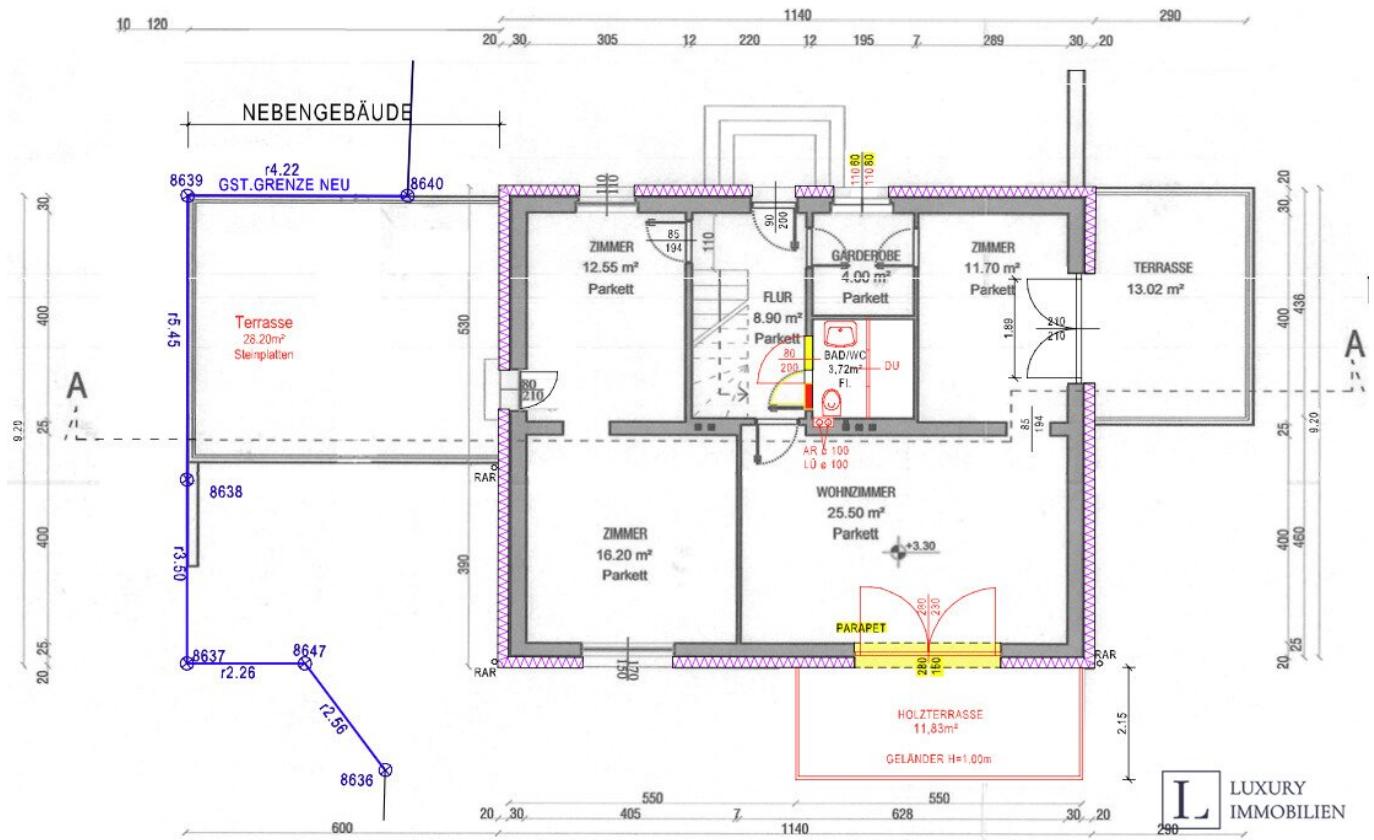
@MANGOLUETE

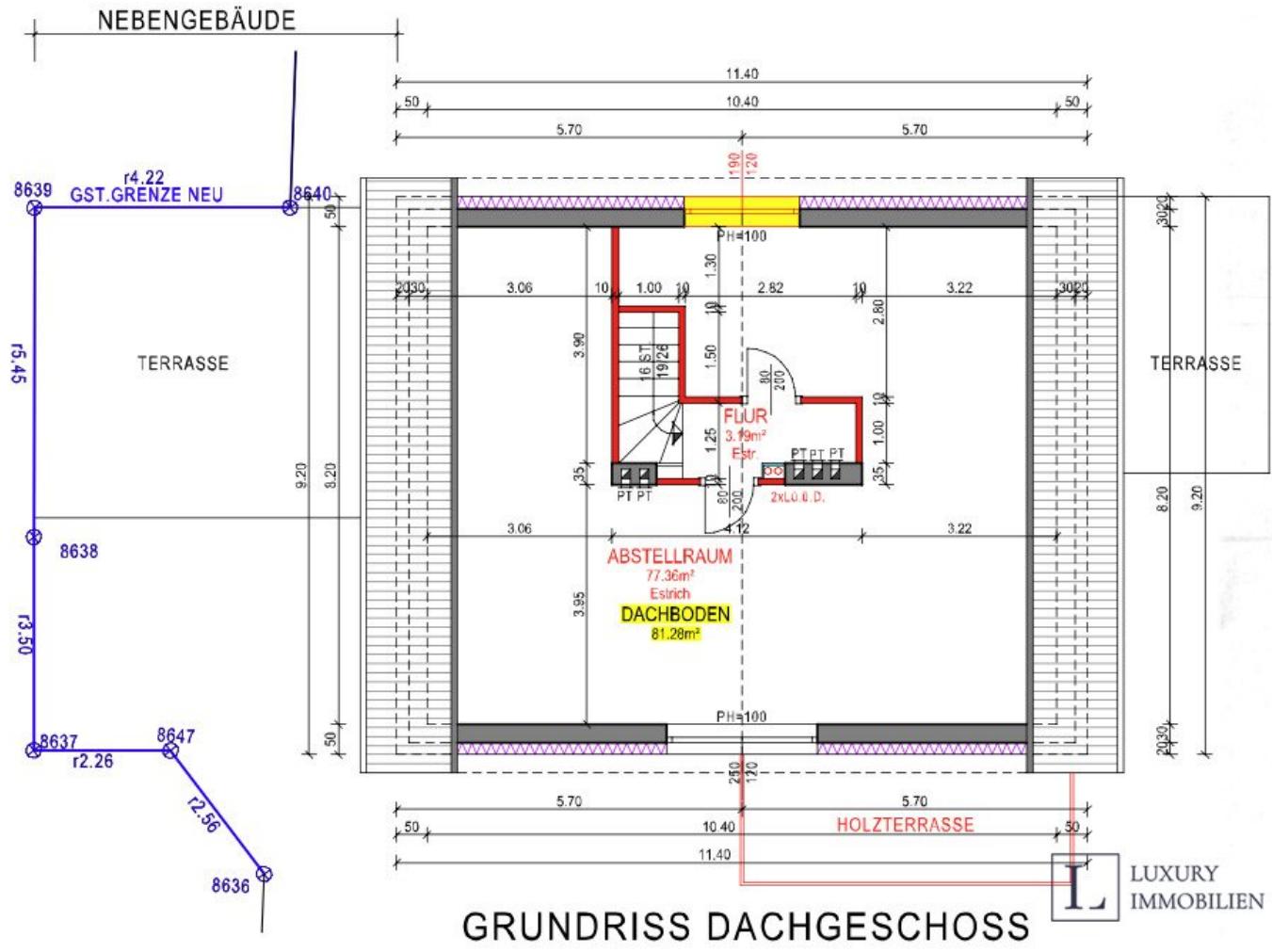
Set up a viewing

LUXURY IMMOBILIEN

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS







Objektbeschreibung

Sie träumen von einem modernen Zuhause im Grünen in Stadtnähe, aber mit absoluter Ruhe?

In der idyllischen Steinrieglstraße in **3400 Weidlingbach** wartet ein großzügiges Hanggrundstück mit Bestandshaus auf seine neue Bestimmung.

Mit einer Fläche von **ca. 1.600 m²** in sonniger Südhanglage, Blick ins Grüne und einer ruhigen Wohnumgebung bietet dieses Grundstück beste Voraussetzungen für die **Errichtung von zwei Einfamilienhäusern oder einer großzügigen Villa**.

Der Weg nach oben führt über etwa 90 Stufen (siehe Foto) und wird mit Ruhe, Sonne und einem schönen Blick ins Grüne belohnt. Ideal für alle, die die besondere Lage schätzen und Bewegung ganz selbstverständlich in ihren Alltag integrieren.

Auf dem Grundstück befindet sich ein charmanter Altbestand aus den 1960er-Jahren. Das jetzige Haus ist grundsätzlich bewohnbar und bietet viel Raum für eine umfassende Modernisierung. Die Fenster und Heizung wurden 2015 erneuert, eine neue Heiztherme wurde 2022 eingebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 200 m², ergänzt durch vier Terrassen mit rund 140 m².

[**- Machen Sie hier eine 3D-Tour -**](#)

Die wichtigsten Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.604 m²
- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet, max. 2 Wohneinheiten
- **Bauklasse:** I & II (bis 8 m Gebäudehöhe)
- **Bebauungsweise:** offen (freistehend)
- **Teilung möglich:** in zwei Parzellen (vorbehaltlich Genehmigung)
- **Bestand:** Einfamilienhaus mit Pool und Whirlpool, Kellergewölbe
- **Lage:** absolute Ruhelage, viel Sonne, schöne Nachbarschaft

Ob als Familienprojekt mit zwei Häusern oder als Investition in eine starke Lage mit Entwicklungspotenzial - hier beginnt etwas Neues!

Vereinbaren Sie eine Besichtigung:

Anna Pilnikova

[+43 664 461 888 2](tel:+436644618882)

Luxury Immobilien GmbH

[**ap@luxury-vienna.com**](mailto:ap@luxury-vienna.com)

Instagram: @mangobluete

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <5.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <5.500m
Bank <5.500m
Post <5.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <7.000m

Flughafen <10.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap