

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



**Objektnummer: 1613**

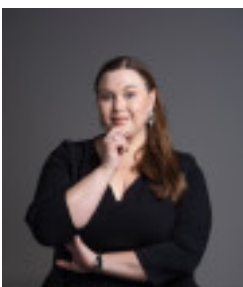
**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Weidlingbach
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	196,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	630.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Pilnikova**

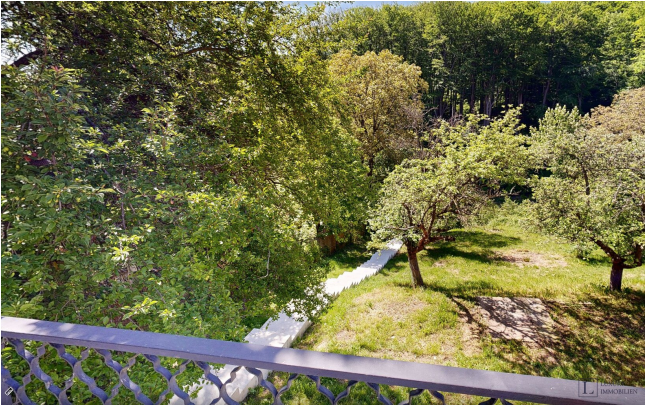
Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19  
1020 Wien











WE SPEAK **L**UXURY



ANNA PILNIKOVA

[WWW.LUXURY-VIENNA.COM](http://WWW.LUXURY-VIENNA.COM)

[AP@LUXURY-VIENNA.COM](mailto:AP@LUXURY-VIENNA.COM)

OB. DONAUSTR. 19/2, 1020 VIENNA

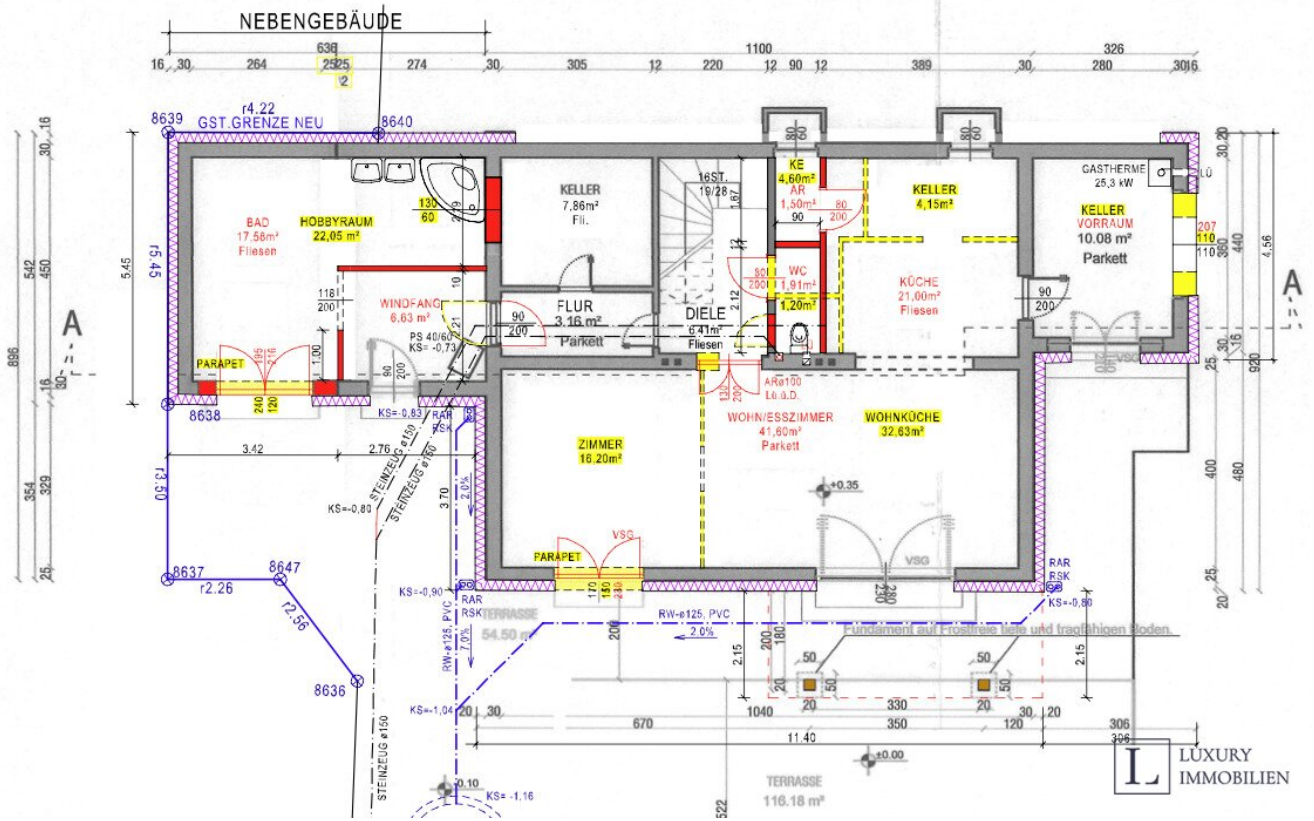
+43 664 461 8882

[@MANGOBLUETE](https://www.instagram.com/MANGOBLUETE)

Set up a viewing

**L**UXURY  
IMMOBILIEN

# GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS



LUXURY IMMOBILIEN





## 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 m<sup>2</sup>** 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 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 m<sup>2</sup>, ergänzt durch vier Terrassen mit rund 140 m<sup>2</sup>.

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

### Die wichtigsten Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.604 m<sup>2</sup>
- **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](https://www.instagram.com/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