

**Attraktives Baugrundstück mit Wienerwaldblick an den  
Maurer Weingärten | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23561**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	518,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Zellmann**

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

H +43 699 15 15 22 00

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

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Grundstück mit einer Fläche von 1.155 m<sup>2</sup> bietet eine hervorragende Gelegenheit für private Bauherren und Bauträger gleichermaßen. Ob Sie von einem geräumigen Einfamilienhaus träumen oder die Möglichkeit nutzen möchten, bis zu drei Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten – dieses Grundstück bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten.

### Eckdaten:

- **Grundstücksgröße:** 1.155 m<sup>2</sup>
- **Flächenwidmung:** BK I, 6,5 m, geschlossene Bauweise
- **Bebaubare Fläche:** Jeweils etwa 10,0 m x 10,0 m, aufgeteilt auf 3 Bereiche
- **Mögliche Wohnnutzfläche:** Ca. 600 m<sup>2</sup>
- **Preis:** € 599.000

### Beschreibung:

Das Grundstück besticht durch seine einmalige Südhanglage mit unverbaubarem Blick auf den Wienerwald. Die ausgeprägte Hanglage bietet nicht nur eine beeindruckende Aussicht, sondern auch ein Höchstmaß an Privatsphäre. Die Zufahrt erfolgt über einen Fußweg, der von der Zemlinskygasse aus nur etwa 15 Meter entfernt ist. Der Fußweg hat eine Breite von 2 Metern.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert: Für die notwendigen Anschlüsse wie Strom, Kanal und Wasser bestehen die üblichen Möglichkeiten. Mit einer Bebauungsdichte von 25 % bietet das Grundstück Platz für drei freistehende Häuser oder drei Doppelhäuser, was eine Gesamtnutzfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> ermöglicht.

### Lage:

Dieses Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden Wiens, eingebettet in die idyllische Umgebung der Weinberge und des Wienerwalds. Hier genießen Sie eine hohe

Lebensqualität inmitten der Natur, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe und der öffentliche Autobus ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Nutzen Sie die Chance, dieses einzigartige Grundstück zu erwerben, und gestalten Sie Ihr persönliches Wohnprojekt in einer der schönsten Lagen Wiens!

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap