Top-Baugrundstück in Mauer mit beeindruckendem Panorama – Natur trifft Stadt!



Objektnummer: 5996

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

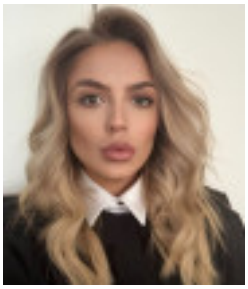
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Kaufpreis:	2.900.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361 40140
H +43 650 5870011

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


FILIA




































EINBAHN






SCHULEN
ST. URSULA
Ihr Caritas
Kleidersammler.











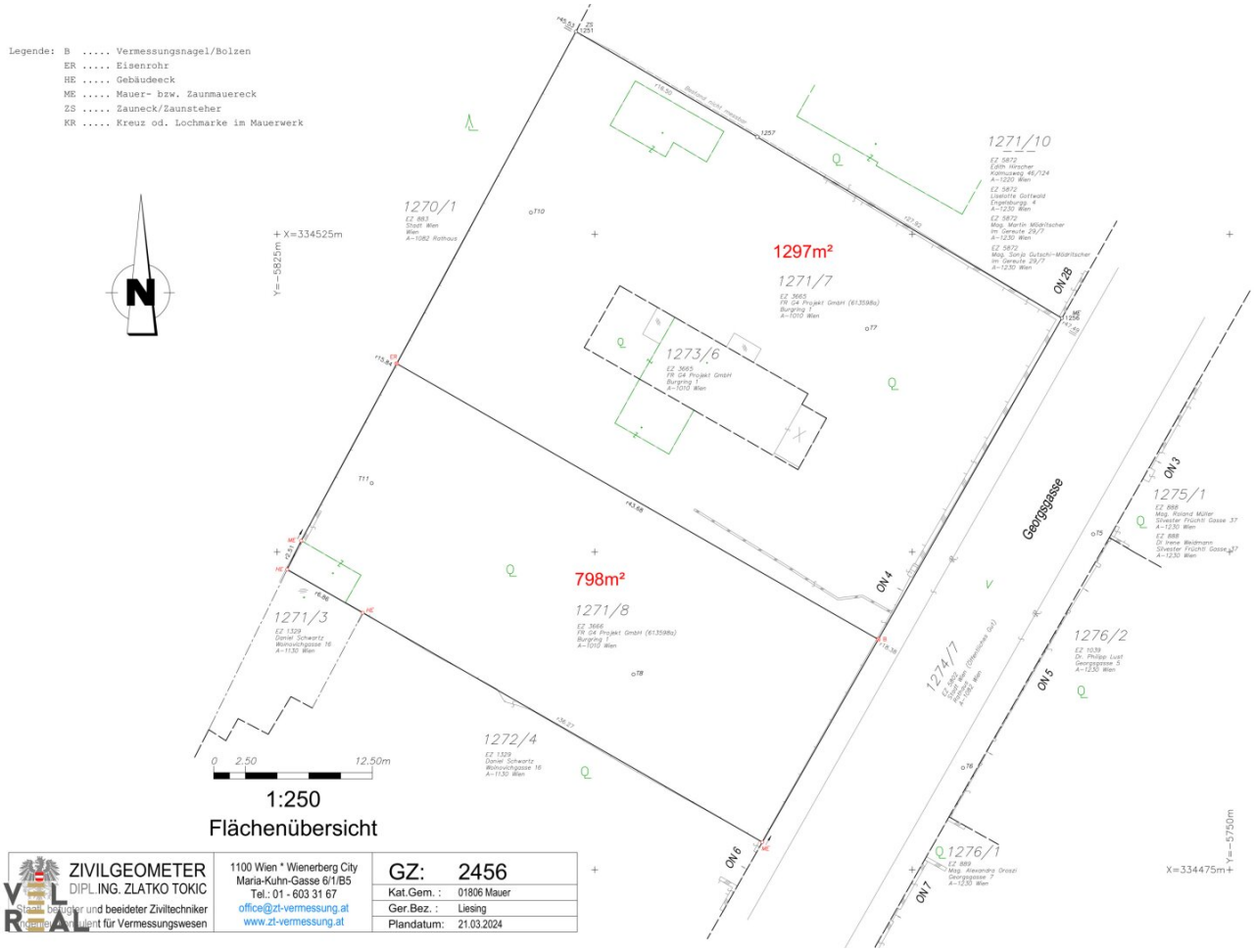







NOVEL
REAL

Legende: B ..... Vermessungsnagel/Bolzen
ER ..... Eisenrohr
HE ..... Gebäudeeck
ME ..... Mauer- bzw. Zaunmauereck
ZS ..... Zauneck/Zaunsteher
KR ..... Kreuz od. Lochmarke im Mauerwerk



Flächenübersicht

ZIVILGEOMETER DIPL.ING. ZLATKO TOKIC Befugter und beeideter Ziviltechniker Konsulent für Vermessungswesen	1100 Wien * Wienerberg City Maria-Kuhn-Gasse 6/1/B5 Tel.: 01 - 603 31 67 office@zt-vermessung.at www.zt-vermessung.at	GZ: 2456 Kat.Gem.: 01806 Mauer Ger.Bez.: Liesing Plandatum: 21.03.2024

NOVAL REAL

Objektbeschreibung

Einzigartiges Baugrundstück inklusive Planung in traumhafter Grünlage mit Blick über Wien – mitten in der Natur! Eine seltene Gelegenheit am Maurer Berg!

Suchen Sie den perfekten Ort für Ihr neues Villenprojekt? Dann haben wir genau das Richtige für Sie: ein attraktives Baugrundstück mit einer Größe von 2.095 m² und einer kurz vor der Baugenehmigung stehenden Planung für zwei großzügige Villen mit jeweils rund 300 m² Wohnnutzfläche.

Das Grundstück kann auch in zwei separate Baugrundstücke aufgeteilt werden:

- Grundstück A: 798 m² / Preis inkl. gesetzl. USt : 1.100.000 €

- Grundstück B: 1.297 m² / Preis inkl. gesetzl. USt : 1.790.000 €

- Gesamtfläche A + B: 2.095 m² / Preis inkl. gesetzl. USt : 2.900.000 €

Inmitten einer a**usgezeichneten Infrastruktur f**inden Sie hier alles, was das Herz begehrt: Einkaufsmöglichkeiten, gute Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine bequeme und stressfreie Lebensweise.

Doch nicht nur die Infrastruktur punktet hier. Auch die Natur und Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz. Genießen Sie entspannte Spaziergänge im angrenzenden Maurer Wald oder erkunden Sie die Umgebung bei einer Fahrradtour – hier ist für jeden etwas dabei!

Grundstück A+B

Wir haben genau das Richtige für Sie: ein attraktives Baugrundstück mit einer Größe von 2.095 m2 und einer bereits vorhandenen Baugenehmigung. **Bauklasse I.**

Fakten:

Grundstück A+B. 2.095 m2 / Preis inkl. gesetzl. USt **: 2.900.000 €**

Einzigartig: Baugrundstück mit traumhafter grüner Aussicht über Wien – mitten in der Natur! Eine seltene Gelegenheit!

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Baugrundstück am Georgenberg in Mauer verzaubern und verwirklichen Sie Ihren Traum. Zögern Sie nicht lange, denn solch ein Angebot kommt nicht oft auf den Markt.

Das hier angebotene Grundstück verfügt über eine genehmigte Bauplanung für zwei Villen von namhafen Architekten. Darüber hinaus ist eine Studie für Designervillen von Architekt Leonte verfügbar. Das Projekt vereint moderne Architektur mit urbaner Funktionalität und einem starken Fokus auf Lebensqualität.

Eine Anpassung der Genehmigungsplanung an Ihre persönlichen Wünsche und eine Unterstützung bei der baulichen Umsetzung ist im Kaufpreis inkludiert.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Grundstück persönlich zu zeigen und gemeinsam mit Ihnen Ihre Wohnträume zu realisieren. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

Lage & Infrastruktur:

Die Adresse befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnlage des 23. Bezirks und verbindet angenehme Wohnqualität mit einer sehr guten Infrastruktur. Familien profitieren von einer **Vielzahl an Schulen** im nahen Umfeld, darunter mehrere Volksschulen, eine Montessori-Schule sowie weitere allgemeinbildende Einrichtungen, die bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar sind.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Supermärkte wie BILLA, SPAR und HOFER liegen nur wenige Minuten entfernt, während das

Einkaufszentrum Riverside ein breites Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen bietet.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Buslinien (61A, 64A) verbinden die Adresse direkt mit wichtigen Bezirksknotenpunkten wie Wien-Liesing mit S-Bahn-Anschluss sowie der U6 über Siebenhirten.

Damit ist sowohl der Alltag als auch der Weg in die Innenstadt unkompliziert und schnell organisiert. Die Lage vereint Ruhe, Infrastruktur und Mobilität und bietet damit ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Lage

Ruhige Wohngegend im Herzen von Mauer im 23. Bezirk

Gepflegte Umgebung mit hoher Wohnqualität

Kurze Wege zu Nahversorgung, Schulen und Freizeitangeboten

Schulen

VS der Erzdiözese Wien

Schule Maurer Lange Gasse

HEUREKA! Montessori Schule Mauer

Astrid Lindgren Zentrum

Offene Volksschule Mauer

Einkaufen und Nahversorgung

BILLA

SPAR

HOFER

Riverside Einkaufszentrum

Verkehrsanbindung

Gute Busanbindung Richtung Liesing, Atzgersdorf und Mauer

S-Bahn-Knoten Wien-Liesing in kurzer Distanz

Anbindung an die U6 Siebenhirten über Zubringerbusse

Rasche Erreichbarkeit der Innenstadt und wichtiger Bezirkszentren

Die grüne Umgebung mit der herrlichen Aussicht über Wien lädt zu entspannten Spaziergängen, Heurigenbesuche, Wanderungen oder ausgedehnten Fahrradtouren ein – eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Ganz in der Nähe befindet sich die Wotruba Kirche, ein beliebtes Ausflugsziel für Kunst- und Architekturinteressierte mit beeindruckender Aussicht über Wien, sowie der beliebte Liesingbach.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at.**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap