

**Schwarzlackenuau | Eigentums-Baugrund | 576m² |
unbebaut**



Objektnummer: 1441

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Hubertusdamm 2F
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Kaufpreis:	529.000,00 €
Kaufpreis / m²:	918,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



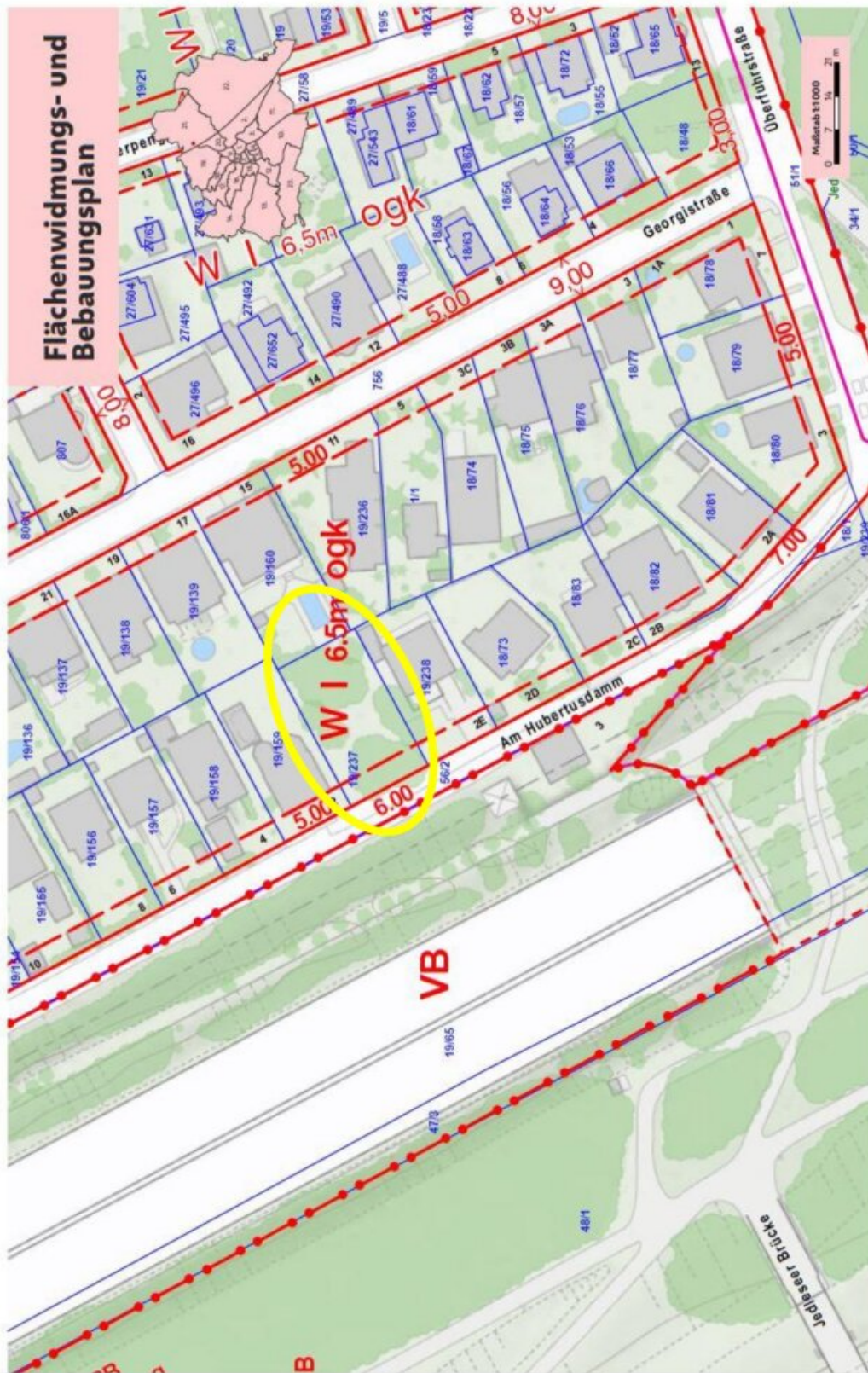
Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2
1190 Wien

T +43 1 997 44 88 - 10
H +43 699 122 93 262
F +43 1 997 44 88 - 99

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





Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 14.02.2025 09:34

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick

- Sehr gut gelegenes Baugrundstück im Eigentum in der Schwarzlackenu
- Grundfläche laut Grundbuch 576 m², Widmung W I 6,5m ogk, unbebaut
- Bauplatzschaffung bereits erfolgt, Strom eingeleitet, Wasser und Kanal in der Straße

Die ausführliche Beschreibung

Das **Grundstück** liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung - in der beliebten **Schwarzlackenu** - direkt am Hubertusdamm. Die Nachbarschaft ist locker bebaut, grün und familienfreundlich – ideal für alle, die mit hoher Lebensqualität entspannt wohnen möchten. Ein besonderes Plus ist die Nähe zur **Donauinsel**, die über die Jedlseer Brücke in wenigen Minuten erreichbar ist – perfekt für Freizeit, Sport und Erholung im Grünen.

In einem Gebiet, in der viele Grundstücke nur auf Pacht- oder Baurechtsbasis vergeben werden, bietet dieser **Eigengrund im vollen Eigentum** eine seltene Gelegenheit für alle, die langfristig und unabhängig planen möchten.

Das Grundstück ist **unbebaut**, die Bauplatzschaffung wurde bereits durchgeführt, Strom ist eingeleitet, Wasser und Kanal liegen straßenseitig an. Die Flächenwidmung **W I 6,5m ogk** lautet im Detail:

- Bauland **Wohngebiet**
- Bauklasse **I**, beschränkt auf eine maximal zulässige Bauhöhe (Traufenhöhe) von **6,5 m**
- **offene** oder **gekuppelte** Bauweise mit einer (baulich freizuhaltenden) Vorgartentiefe von 5m
- Daraus ergibt sich eine **bebaubare Fläche** von etwa 190 m².

Die **individuelle Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Über die nahegelegene Prager Straße sowie die S2 und A22 sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch das Umland rasch erreichbar. Wer gerne mit dem **Fahrrad** unterwegs ist, profitiert von einem gut ausgebauten Wegenetz – sowohl Richtung Donauinsel als auch in die Stadt. Die nächste **Buslinie (34A)** ist fußläufig erreichbar, **Straßenbahn und Schnellbahn** liegen rund einen Kilometer entfernt – also ebenfalls gut nutzbar, vor allem in Kombination mit dem Rad oder dem Auto.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <875m

Apotheke <850m

Klinik <2.300m

Krankenhaus <2.325m

Kinder & Schulen

Schule <725m

Kindergarten <475m

Universität <1.950m

Höhere Schule <1.400m

Nahversorgung

Supermarkt <975m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <1.725m

Sonstige

Geldautomat <1.275m

Bank <1.275m

Post <1.100m

Polizei <1.275m

Verkehr

Bus <325m

U-Bahn <2.350m

Straßenbahn <1.150m

Bahnhof <1.200m

Autobahnanschluss <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap