

**Baugrundstück mit Altbestand am Wolfersberg! Ruhige
Lage im Grünen mit perfekter Anbindung!**



Objektnummer: 6268/190

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Abrissobjekt
Nutzfläche:	635,00 m ²
Kaufpreis:	720.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Natalia Tytor

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

T +436503529826

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





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Baugrundstück in einer der grünsten und ruhigsten Wohngegenden Wiens – am beliebten Wolfersberg. Das leicht geneigte Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Einfamilien- oder Doppelhauses (gemäß Bebauungsbestimmungen).

Bestehende Bebauung

- Wohnhaus mit ca. 70 m² Wohnfläche (Abrissobjekt)
- Gartenhütte mit ca. 20 m² Grundfläche
- Eingewachsener Gartenbereich mit schöner Belichtung
- Gute Zufahrtsmöglichkeit, kein Durchzugsverkehr
- Wasser- und Stromanschluss vorhanden

Eckdaten auf einen Blick

- Objekttyp: Baugrundstück mit Altbestand
- Grundstücksfläche: 635 m²
- Bestand: ca. 70 m² Wohnhaus + 20 m² Gartenhütte
- Lage: Wolfersberg, 1140 Wien
- Anschlüsse: Wasser und Strom vorhanden
- Infrastruktur: Nahversorgung, Schulen, Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung
- Verkehrsanbindung: Sehr gut (Bus, U-Bahn, S-Bahn, Bahnhof Hütteldorf)
- Besonderheiten: Ruhige Lage, viel Grün, gewachsene Wohngegend, kein Durchzugsverkehr

Widmung & Bebauungsvorschriften

- Widmung: Bauland / Wohngebiet, Bauklasse 1
- Maximale Gebäudehöhe: 7,5 m
- Bauweise: offene oder gekuppelte Bauweise
- Besondere Bestimmung (BB 2):
 - Auf Grundstücken über 300 m² dürfen max. 25 % der Fläche verbaut werden.
 - Die Grundfläche pro Haus ist begrenzt:
 - max. 180 m² bei freistehender Bauweise
 - max. 150 m² bei gekuppelter Bauweise
 - Der Dachaufbau darf maximal 3,5 m über der errichteten Gebäudehöhe liegen.

Auskunft der Servicestelle Stadtentwicklung:

- Da für diese Liegenschaft keine Kleinhausbestimmung gemäß §5 Abs. 4 Pkt. U der Wiener Bauordnung festgesetzt wurde gibt es keine Begrenzung der Wohneinheiten.
- Laut der Widmung wären Wohnungen, Büros, Geschäftsflächen und dergleichen möglich.
- Die Errichtung von Reihenhäuser wäre soweit zulässig.

Ein seltenes Angebot in bester Wohnlage – stadtnah und dennoch mitten im Grünen. Dieses Grundstück ist die ideale Grundlage für Ihr individuelles Wohnprojekt, sei es ein modernes Einfamilienhaus oder ein stilvolles Doppelhaus. Genießen Sie hier die besondere Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen.

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Zwischen dem Vermittler und dem vermittelnden Dritten besteht ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap