

**++ Aussichtsgrund mit baubewilligtem Projekt!++**



4 DHH

**Objektnummer: 4108**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| <b>Art:</b>       | Grundstück   |
| <b>Land:</b>      | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>   | 1140 Wien    |
| <b>Zustand:</b>   | Erstbezug    |
| <b>Alter:</b>     | Neubau       |
| <b>Kaufpreis:</b> | 898.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



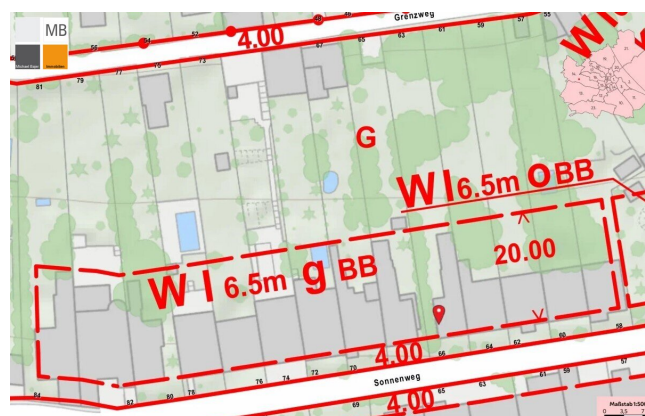
### **Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

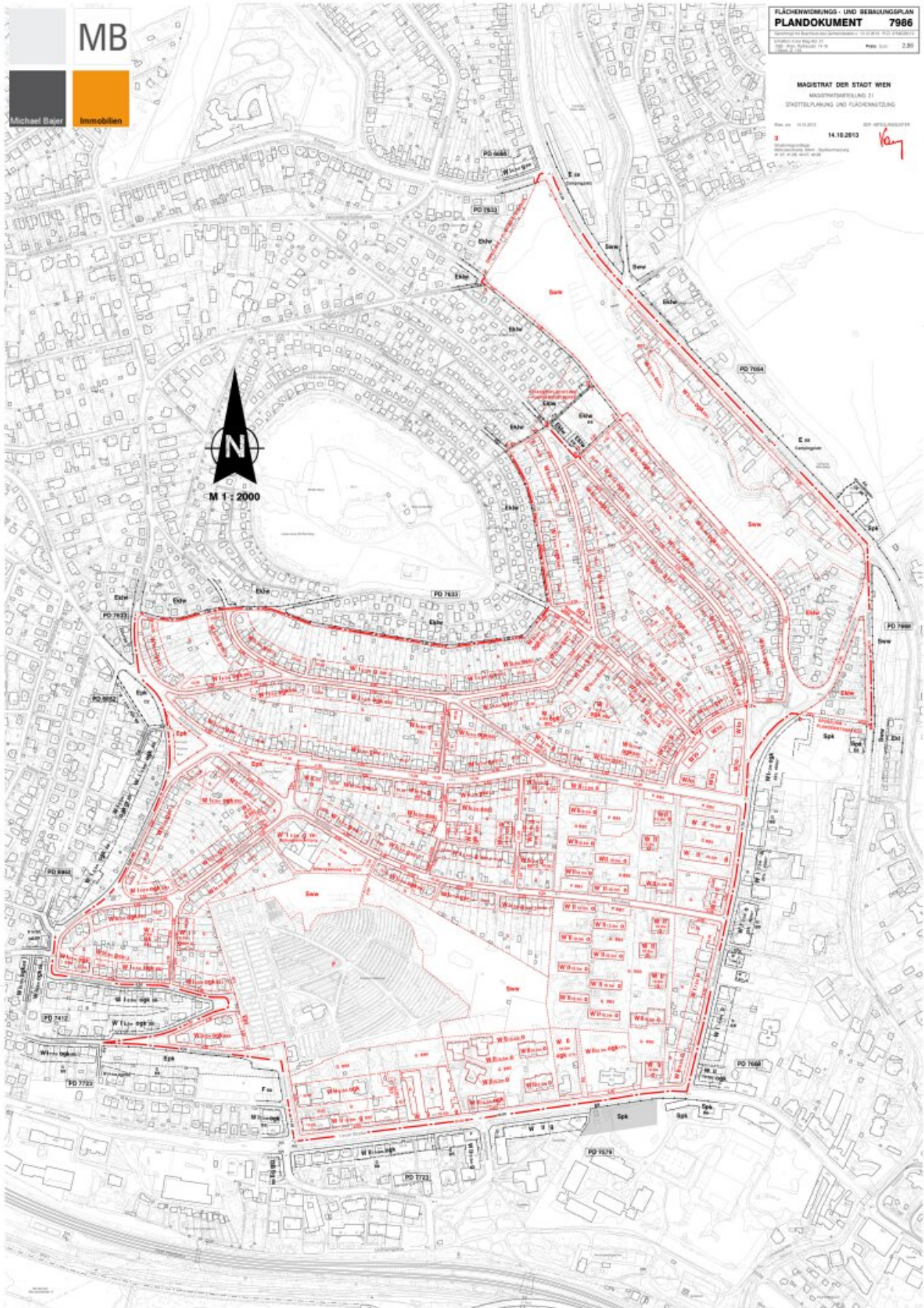
H +43 676 45 54 267

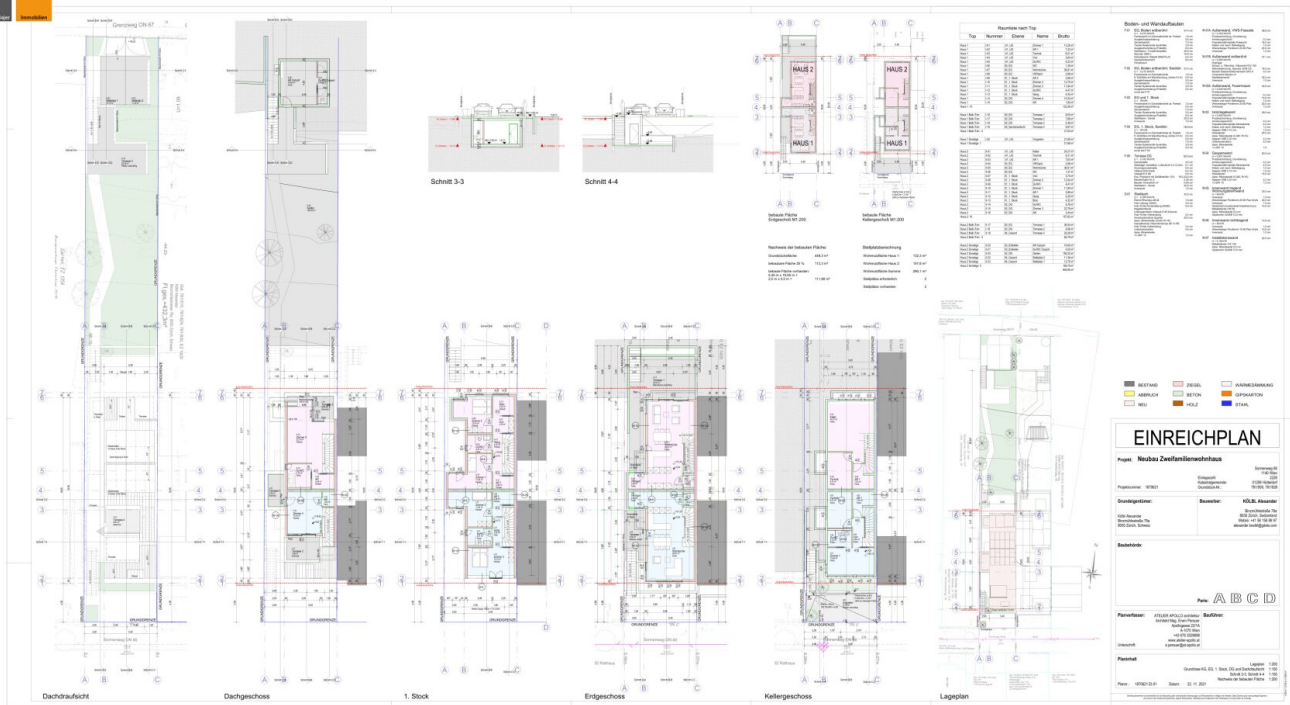
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### 4 baubewilligte Doppelhaushälften!

Eine wahre Rarität in herrlich ruhiger und kompletter Südlage ist dieses exklusive 890 m<sup>2</sup> große Grundstück, das mit traumhaftem Ausblick bis zum Lainzer Tiergarten begeistert.

Der Wolfersberg ist eine der begehrtesten Wohnlagen in Wien; umgeben von gepflegten Villen und Einfamilienhäusern profitieren Sie hier von guter Infrastruktur. Bus zur U4 Hütteldorf ist ums Eck, öffentliche KIGA und Montessori- KIGA, und VS sowie Höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und in 1- 2 PKW-Minuten sind Sie beim BILLA Plus oder Hofer, etc. Kurzum: die perfekte Wohnlage für all jene, die eine grüne, idyllische Umgebung und gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Stadtzentrum schätzen.

Auf diesen 2 perfekt ausgerichteten Grundstücken sind 2 Doppelhäuser bereits baubewilligt in schlichter und zeitgemäßer Architektur - die Aufteilung entnehmen Sie bitte den Grundrissen!

Am Grund befindet sich ein kleines einstöckiges EFH, das abbruchbar ist und ein größeres das sanierbar wäre.

Bauklasse 1, 6,5m

geschlossene Bauweise

25% bebaubar

Grundstück von 2 Seiten befahrbar und aufgeschlossen: Sonnenweg und Grenzweg

Statikbefund und Baugenehmigung sind vorhanden.

Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

**Mobil:** [0676/4554 267](tel:06764554267)

**Email:** [adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap