

**Besonderheit! Ebenes, voll aufgeschlossenes Grundstück  
am Wolfersberg**



**Objektnummer: 95241**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1140 Wien                       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 114,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 980.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H ?+43 664 394 0880

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





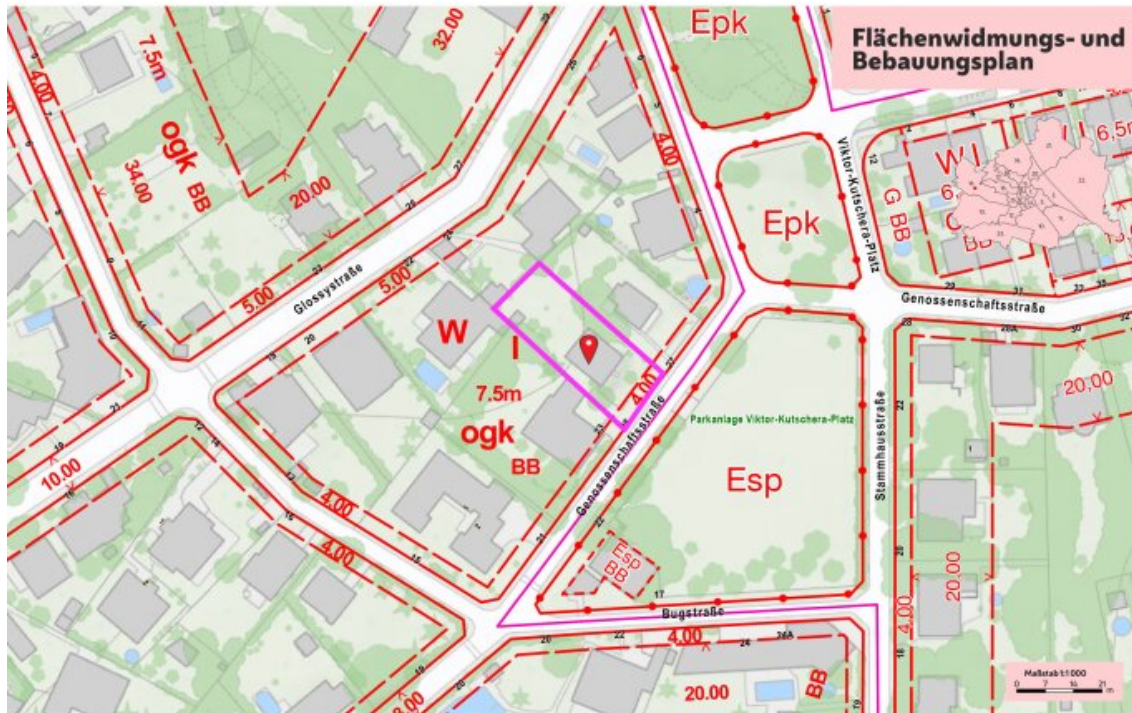




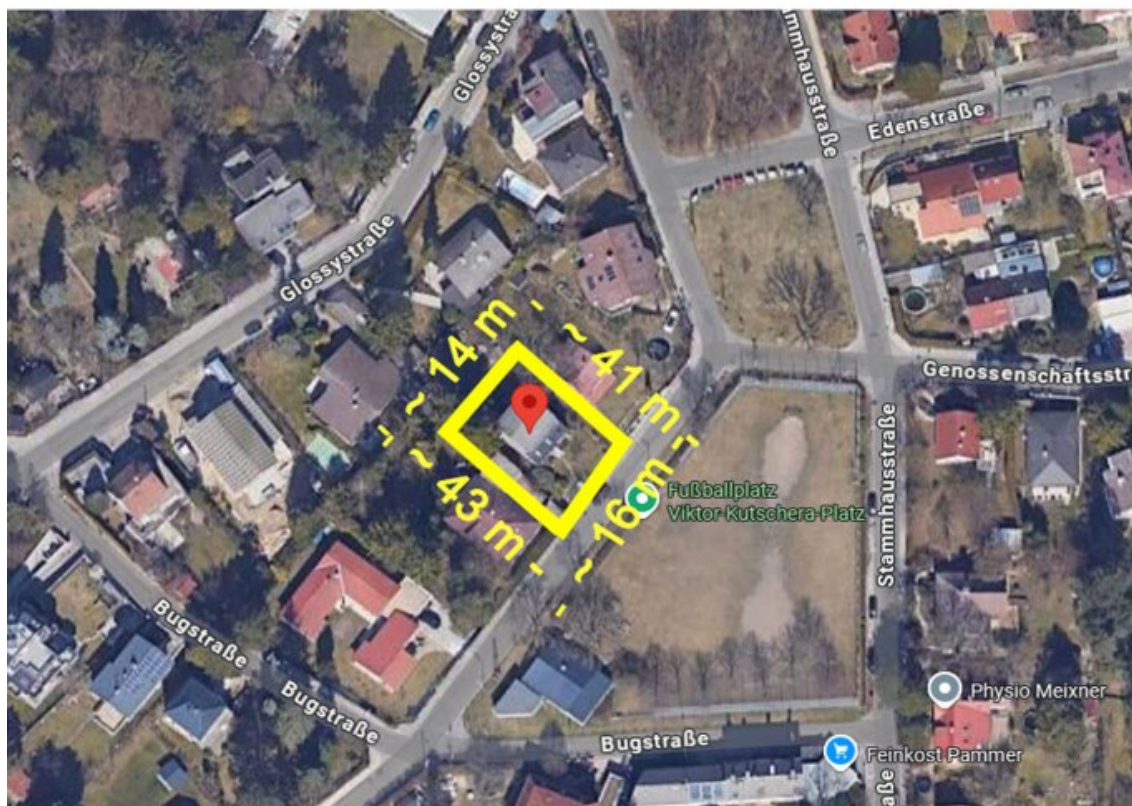








Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Lage in der Natur  
ca. Abmessungen

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft mit Althaus liegt in absolut ruhiger und sonniger Lage am westlichen Wolfersberg, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens mit toller Aussicht sowohl auf den Wolfersberg im Süden als auch auf den Satzberg im Osten. Auf ebenem Grund mit unverbaubarem Blick in einer ruhigen Wohnstraße gelegen, ist die Liegenschaft ein ganz besonderes, rares Juwel, das absolutes Potential bietet!

Anfang der 60er Jahre in Durisolbauweise errichtet, verteilt sich die Wohnfläche des voll unterkellerten Althauses von ca. 141 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen.

Bei Abbruch:

Das Grundstück liegt im Bauland-Wohngebiet und darf bei Neubebauung innerhalb der Baufluchtlinien zu 25 % mit Gebäuden der Bauklasse I bis maximal 7,5 Meter Höhe in offener Bauweise bebaut werden (entspricht 161 m<sup>2</sup>). Zusätzlich ist die Errichtung eines Nebengebäudes mit bis zu 30 m<sup>2</sup> Grundfläche erlaubt.

Anschlüsse für Strom, Kanal, Wasser und Gas sind im Haus vorhanden; Das Grundstück ist eben und somit frei zugänglich und leicht nutzbar.

Nur wenige Gehminuten entfernt gibt es eine Haltestelle der Autobuslinie 49A mit direkter Verbindung zum Bahnhof Hütteldorf, mit dem Auto erreicht man in 5 Minuten die Schnellbahnstation Wolf in der Au mit Park & Ride Möglichkeit, von hier fährt die S-Bahn nur 12 Minuten bis zum Wiener Westbahnhof.

Die Autobahnauffahrt Wien Auhof erreicht man in etwa sieben Autominuten. Wichtige Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Banken, Schulen, Kindergärten, und Supermärkte (der neue Spar auf der Hüttelbergstraße ist ca. 1 km entfernt) erreicht man in wenigen Minuten. Das Shopping Center Auhof mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum, Gastronomiebetrieben und verschiedensten Freizeiteinrichtungen liegt nur ca. 2,5 km entfernt.

Für Kinder und Sportbegeisterte liegt direkt gegenüber ein Kinderspielplatz und der Fußball- und Volleyballplatz am Viktor Kutschera Platz. Der Wienerwald bietet ausreichend Jogging- und Mountainbike-Möglichkeiten, das Hütteldorfer Bad ist mit dem Fahrrad in gut zehn Minuten erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap