

**Eck-Bauplatz mit Parkblick – 606 m<sup>2</sup> in Toplage | 1220  
Wien, Eßling**



**Objektnummer: 1967/41**

**Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Kaufpreis:</b>	600.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	990,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Roman Reva

Die Immobilien Meisterei  
Brühler Straße 98  
2340 Mödling

H +43 660 2715314

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













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein wunderschön gelegener **Eck-Bauplatz mit 606 m² Grundfläche** in einer der begehrtesten Lagen von Wien-Eßling.

Direkt gegenüber einer großen Parkanlage gelegen, bietet dieses Grundstück eine außergewöhnlich ruhige und naturnahe Wohnumgebung – ohne bebaubares Vis-à-Vis.

## Grundstücksdaten

- **Grundstücksgröße:** 606 m²
- **Eckgrundstück** mit idealer Ausrichtung
- Parkanlage direkt gegenüber
- Bebaut mit einer alten, abbruchreifen Holzhütte (Bj. 1930)
- **Wasseranschluss vorhanden**, Strom & Kanal an der Grundstücksgrenze
- Aufgrund der Grundstückskonfiguration ist eine **Teilung in zwei Bauplätze** grundsätzlich möglich

## Hinweis zur Baubewilligung

Für das Grundstück bestand früher eine Baubewilligung (Wohngebäude in gekuppelter Bauweise).

**Diese Baubewilligung ist inzwischen abgelaufen.**

Ein **neues Einreichprojekt** muss daher vom Käufer erstellt und gemäß aktueller Rechtslage eingereicht werden.

Vorliegende Unterlagen – wie Pläne, Statik, Energieausweis und die **unwiderrufliche Nachbarzustimmung zur gekuppelten Bauweise** – können auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden und erleichtern eine Neuplanung.

## Besondere Vorteile dieses Grundstücks

- Hervorragende Ecklage
- Unverbaubarer Parkblick
- Flexible Bebauungsmöglichkeiten
- Gute Grundlage für Bauträger- oder Einfamilienhausprojekte
- Alle Anschlüsse in unmittelbarer Grundstücksnähe
- Bereits vorliegende technische Unterlagen erleichtern eine neue Einreichung

Abbildung ist KI-generiert und dient nur zur Veranschaulichung – kann vom tatsächlichen Objekt abweichen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap