

## **Baugrundstück am Wolfersberg mit herrlicher Fernsicht**



**Objektnummer: 898**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	1.098.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilien treuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien

T +43 664 4118888

F +43 1 8863388

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









## Objektbeschreibung

In **einer der begehrtesten Wohnlagen des 14. Bezirks**, am sonnigen **Wolfersberg**, gelangt dieses außergewöhnlich gut situiert liegende Baugrundstück zum Verkauf. Die Lage überzeugt durch ihr grünes, villenartiges Umfeld, das eine ruhige Wohnatmosphäre mit bester Anbindung an die Stadt verbindet. Von hier aus eröffnet sich ein traumhafter Fernblick auf die sanften Hügel des Wienerwalds – ein Panorama, das man in den eigenen vier Wänden oder auf der Terrasse eines künftigen Neubaus täglich genießen kann.

Das Grundstück präsentiert sich in einer **nahezu rechteckigen Konfiguration** und bietet damit eine sehr gut nutzbare Geometrie für eine optimale Bebauung. Mit einer maximal bebaubaren Fläche von bis zu 180 m<sup>2</sup> in offener Bauweise eignet sich die Liegenschaft ideal für die Errichtung eines **modernen Einfamilienhauses oder einer großzügigen Villa**, die den besonderen Vorzügen dieser Lage gerecht wird.

### FLÄCHENWIDMUNG:

W I 7,5 m ogk BB2 (max. 180 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche in offener Bauweise)

### [VIDEO-CLIP:](#)

Zwei Video-Clips mit Luftbild-Aufnahmen können Sie auf unserem [» YouTube-Kanal](#) abrufen.

### AUFSCHLIESSUNG:

Strom, Wasser, Kanal

### ABBRUCHOBJEKT:

Kleines Nebengebäude (ca. 49 m<sup>2</sup>), unbeheizt, nicht unterkellert, kein Energieausweis erforderlich.

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

Bus Linie 49A, 50B

Bahnhof Wien-Hütteldorf (ca. 2,5 km)

### ÜBERGABE:

Ca. 8 Wochen ab Kaufanbot.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap