

**„490 m<sup>2</sup> Baugrund am Wolfersberg – Ihr Zuhause als  
Einfamilien- oder Doppelhaus“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24032**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Gesamtfläche:</b>	490,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

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

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Baugrundstück mit rund **490 m<sup>2</sup> Fläche** am begehrten Wolfersberg. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ruhige Lage in grüner Umgebung und die hervorragende Anbindung an die Stadt.

Besonders hervorzuheben ist die **baurechtliche Flexibilität**:

- Für das Grundstück liegt bereits eine **Baubewilligung für die Errichtung eines modernen Doppelhauses** vor (Einreichpläne vorhanden).
- Alternativ besteht die Möglichkeit, ein **klassisches Einfamilienhaus** nach individuellen Vorstellungen zu errichten.

Damit eröffnet sich hier die Chance, entweder ein stilvolles Zuhause für eine Familie oder gleich zwei Wohneinheiten zu schaffen – ideal auch als Anlage oder für zwei Generationen.

## Grundstücksdaten

- **Grundstücksfläche:** ca. 490 m<sup>2</sup>
- **Bauklasse:** I, 6,5 m
- **Bauweise:** offen oder gekuppelt
- **Aufschließung:** das Grundstück ist aufgeschlossen
- **Lagebewertung:** sehr gut
- **Lärmpegel:** absolute Ruhelage

## Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer charmanten Wohngegend mit hohem Freizeitwert. Schulen, Kindergarten, Supermärkte und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Der nahe Wienerwald bietet Erholung und zahlreiche Sportmöglichkeiten.

Beispiele aus der Umgebung:

- Supermarkt: 450 m

- Schule: 625 m
- Bus: 250 m
- Bahnhof: 425 m
- U-Bahn: 1,9 km

## **Besonderheiten**

- Seltene Gelegenheit am Wolfersberg
- Flexibilität zwischen Einfamilien- und Doppelhausbebauung
- Attraktive Ruhelage mit Grün- und Fernblick
- Voll erschlossenes Grundstück

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap