Grundstück 635 m² mit Abrissobjekt am Wolfersberg



Objektnummer: 6268/197

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

 Art:
 Grundstück

 Land:
 Österreich

 PLZ/Ort:
 1140 Wien

 Zustand:
 Abrissobjekt

 Nutzfläche:
 635,00 m²

 Kaufpreis:
 670.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Natalia Tytor

ImmoLöwin GmbH Haaderstraße 42 2103 Langenzersdorf

T+436503529826

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











Objektbeschreibung

Was hier aktuell steht

Grundstück 635 m² mit zwei Gebäuden zum Abriss:

- Wohnhaus 70 m² aus den 1960er Jahren
- Nebengebäude 20 m²

Beide Gebäude sind technisch abgewohnt und nicht bewohnbar. Das Grundstück ist leicht geneigt, ganztägig gute Besonnung. Wasser- und Stromanschluss vorhanden.

Was man bauen kann

Zulässige Nutzung laut Bebauungsplan:

- Freistehendes Haus max. 180 m² Grundfläche
- Gekuppeltes Haus max. 150 m² Grundfläche
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhaus Anzahl der Wohnungen unbegrenzt
- Mischnutzung: Wohnen + Büros/Gewerbe

Technische Beschränkungen:

- Maximale Bebauung: 25% der Grundstücksfläche (?159 m²)
- Gebäudehöhe: bis 7,5 m

• Dachhöhe: zusätzlich bis 3,5 m

• Möglich sind: 2-3 Vollgeschosse

Bauweise: offen oder gekuppelt

Widmung: Wohngebiet, Bauklasse 1

Für wen geeignet

Familie: Altbestand abreißen, eigenes Haus in ruhiger Lage mit Naturnähe bauen.

Bauträger: Reihenhäuser oder Mehrfamilienhaus errichten. Gefragte Gegend, keine

Limitierung bei Wohnungsanzahl.

Kosten

Grundstückspreis: €720.000

Preis pro m²: €1.134

Pflichtkosten beim Kauf:

• Grunderwerbsteuer: 3,5%

 Grundbucheintragung: 1,1% (Befreiung möglich bis Juli 2026 bei Hauptwohnsitznutzung)

Notarkosten: nach Vereinbarung

• Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt

Abriss der Bestandsgebäude: €15.000-20.000

Hinweis: Exakte Kosten hängen vom Fundamentzustand und Entsorgungsauflagen ab. Gutachten eines Fachmanns erforderlich.

Lage

Adresse: 1140 Wien, Wolfersberg

Gebietscharakter: gewachsenes Wohngebiet, kein Durchzugsverkehr

Infrastruktur im Umkreis:

• Bus: 500 m

• Supermarkt: 500 m

• Schule: 1 km

• Bahnhof Hütteldorf (U4, S-Bahn, Westbahn): 1-2,5 km

Autobahnanschluss A1: 1,5 km

Natur: Lainzer Tiergarten, Wolf in der Au, Satzberg, Dehnepark — fußläufig erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m Apotheke <1.500m Klinik <4.000m Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.500m Universität <1.000m Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <2.000m U-Bahn <2.500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap