

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 m ²
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: €670.000

Preis pro m²: €1.055,28

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap