

Ihr Projekt auf 1.200 m² in Wien-Oberlaa - Zwischen Stadt und Natur



Objektnummer: 1751/131

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	109,62 m ²
Nutzfläche:	245,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

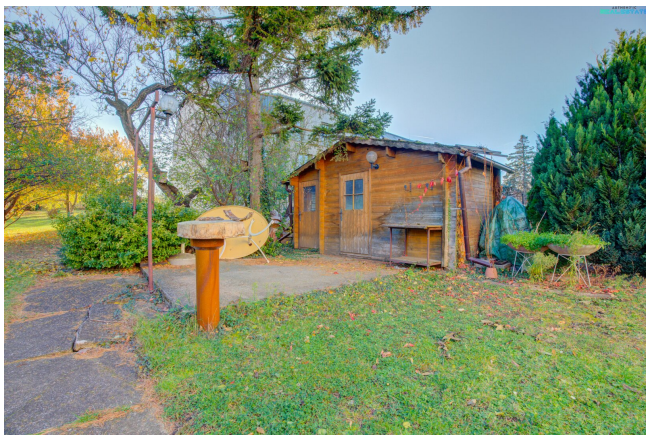
T +43664 3500 662
H +43664 3500 662

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













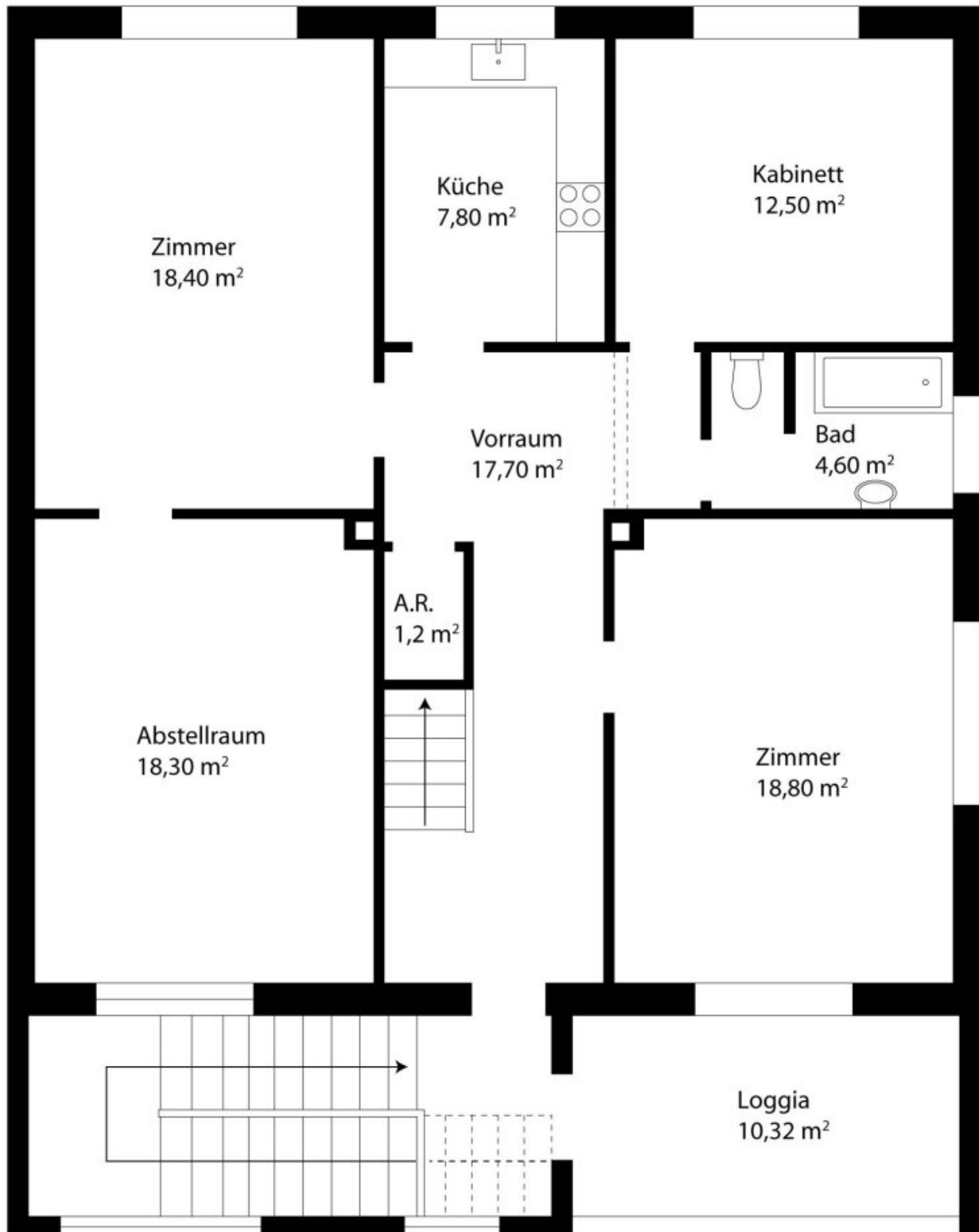








AUTHEN7IC
REAL ESTATE



Objektbeschreibung

In begehrter Grün- und Ruhelage des 10. Bezirks, im charmanten Oberlaa, gelangt dieses rund **1.200 m² große Grundstück** zum Verkauf. Es handelt sich um **zwei zusammenhängende Parzellen**, die gemeinsam eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für **Projektentwickler, Bauträger oder Familien**, die ihren individuellen Wohntraum verwirklichen möchten.

Verschaffen Sie sich durch dieses Video der Immobilie einen besseren Eindruck:

<https://youtube.com/shorts/080Datu-52Y?feature=share>

Lage und Widmung

- Adresse: Wien 1100 – Oberlaa
- Widmung: **GB – Wohngebiet**
- **Bauklasse I, geschlossene Bauweise (g)**
- **Maximale Gebäudehöhe: 6,5 m**

Bestandsgebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein sanierungsbedürftiger **Altbestand**, der jedoch über viel Potenzial verfügt:

- Erdgeschoß: ca. **110 m²** (ursprünglich Lagerraum, im neuen Einreichplan als Wohnraum vorgesehen)
 2. Obergeschoß: ca. **100 m² Wohnfläche** plus **10 m² Loggia**
- Dachboden: teilweise ausgebaut, **weiterer Ausbau möglich**
- **Doppelgarage** mit darüberliegendem **zusätzlichen Wohnraum (ca. 35 m²)**
- **Geräteschuppen** im Garten

Das Haus wurde bis vor Kurzem bewohnt und bietet eine solide Basis für Sanierung oder Neubau.

Besonderheiten

- **Großzügiges Grundstück (ca. 1.200 m²)** in ruhiger Grünlage
- **Vielfältige Bebauungsmöglichkeiten** durch zwei Parzellen
- **Ruhige Wohngegend mit hoher Lebensqualität**
- Nur wenige Minuten zum **Thermen- und Kurort Oberlaa**, zur **U1-Station** und zu Nahversorgern

Fazit

Ob als **Entwicklungsprojekt** oder als **Familienidyll mit viel Platz und Gestaltungsspielraum** – dieses Objekt bietet eine seltene Gelegenheit, in einer der lebenswertesten Gegenden Wiens ein einzigartiges Zuhause zu schaffen.

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](https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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 <2.500m

Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap