

++ Ein Platz an der Sonne I MB IMMOBILIEN ++



Objektnummer: 4354

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Kaufpreis:	840.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

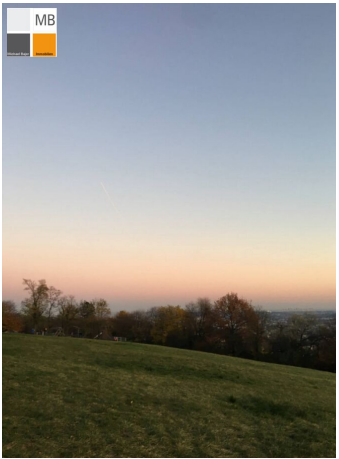


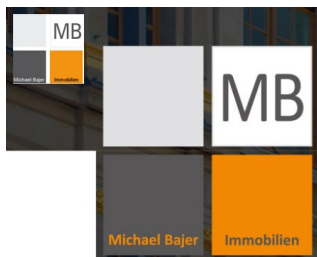
Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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





Ihre Maklerin im Wienerwald!

Roswitha Adler

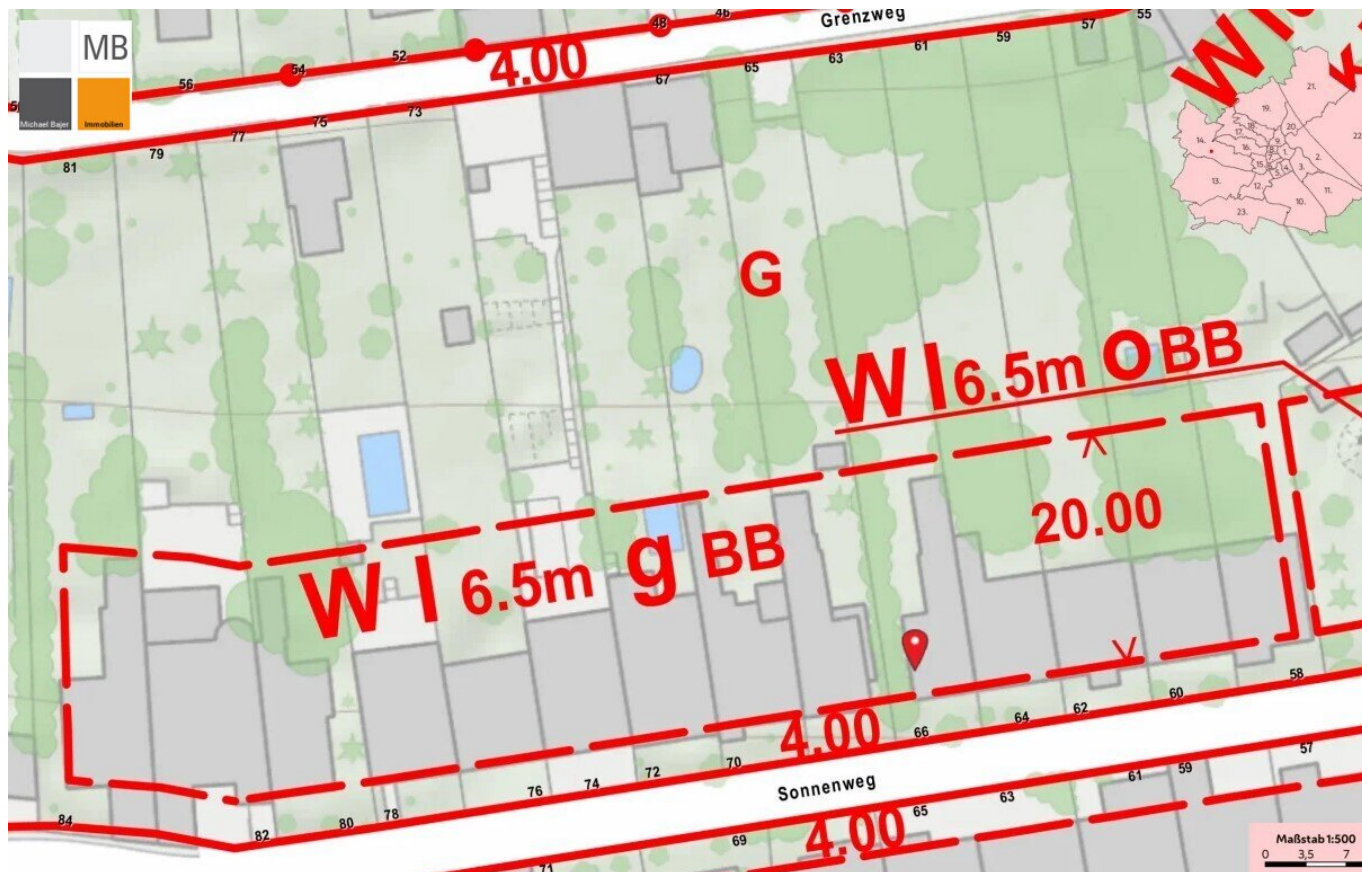
0676 / 455 42 67

adler@mb-immobilien.at

www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. Mehr Mensch.



Objektbeschreibung

Majestätische Lage trifft seltene Gelegenheit!

Dieses sonnige Grundstück in kompletter Südlage bietet einen traumhaften Ausblick vom Dachgeschoß bis zum Lainzer Tiergarten – ideal für die Verwirklichung Ihres individuellen Villentraums.

? Grundstücksdetails:

- **Ca. 890 m² in ruhiger, grüner Umgebung**
- **Voll aufgeschlossen: Strom, Wasser, Kanal**
- **Altbestand vorhanden: 1 einstöckiges Haus (abbruchbar), 1 zweistöckiges Haus (sanierbar & ausbaufähig)**

? Top Wohnlage in Wien:

- **Wolfersberg – eine der begehrtesten Adressen mit gepflegten Einfamilienhäusern**
- **Bus zur U4 Hütteldorf in Gehnähe**
- **Montessori-Kindergarten, Volksschule & Höhere Schulen in unmittelbarer Umgebung**
- **BILLA Plus, Hofer, Ärzte, Gastronomie in 1–2 PKW-Minuten**
- **Schnelle Anbindung zur Westautobahn & ins Stadtzentrum**

Fazit: Ein Grundstück mit Seltenheitswert – perfekt für anspruchsvolle Bauherren, Familien oder Investoren.

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr Traumprojekt am Wolfersberg starten!

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

Mobil: [0676/4554 267](tel:06764554267)

Email: adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap