

**++ Natur pur – wo Ihre Villa ein Zuhause findet | MB  
IMMOBILIEN ++**



TRAUMLAGE

**Objektnummer: 4354**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sonnenweg
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

## ? Exklusive Wohnlage: Wolfersberg!

Der Wolfersberg zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Wiens. Was diese Lage so besonders macht:

- Gepflegte Einfamilienhausgegend
- Ruhige, grüne Umgebung mit viel Privatsphäre
- Nähe zu Natur, Wanderwegen und dem Lainzer Tiergarten
- Ideale Kombination aus Stadtkomfort und Erholungsraum
- Perfekt für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wert auf Lebensqualität legen

Hier wohnen Sie in einer der schönsten Ecken des 14. Bezirks – und dennoch mit guter Anbindung ins Stadtzentrum.

## ? Warum dieses Grundstück eine Rarität ist:

- Sonnige Südlage in Wien ist selten
- Großzügige Fläche für individuelle Architektur
- Traumhafter Ausblick – unverbaubar und einzigartig
- Flexibilität durch Altbestand: Sanieren oder neu gestalten
- Ruhige, hochwertige Nachbarschaft

Ein Grundstück, das nicht nur Platz bietet – sondern Perspektiven.

## ? Grundstücksdetails:

- Ca. 890 m<sup>2</sup> in ruhiger, grüner Umgebung
- Voll aufgeschlossen: Strom, Wasser, Kanal
- Altbestand vorhanden: 1 Bungalow (abbruchbar), 1 zweistöckiges Haus (sanierbar & ausbaufähig)

## ? Top Wohnlage in Wien:

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

**? 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](mailto: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 <1.250m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <5.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap