

**++ 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](mailto:adler@mb-immobilien.at)

[www.mb-immobilien.at](http://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 m<sup>2</sup> 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 BGBI. 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