

**Absolute Rarität in Pötzleinsdorf – großes Grundstück mit  
abbruchreifem Altbestand zu verkaufen!**



Logo Symbolfoto

**Objektnummer: 4777**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:**  
**Land:**  
**PLZ/Ort:**

Grundstück  
Österreich  
1180 Wien

## Ihr Ansprechpartner

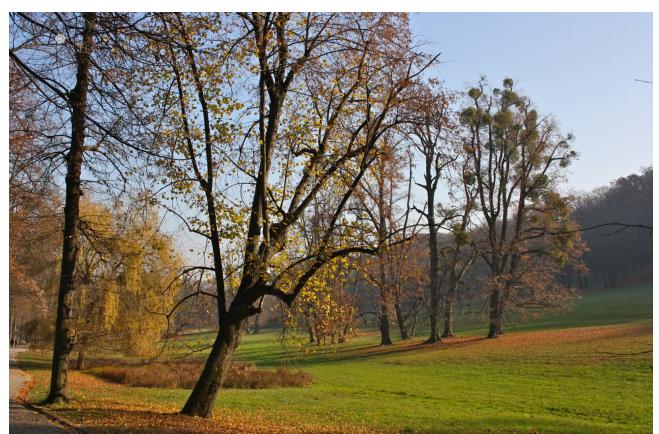


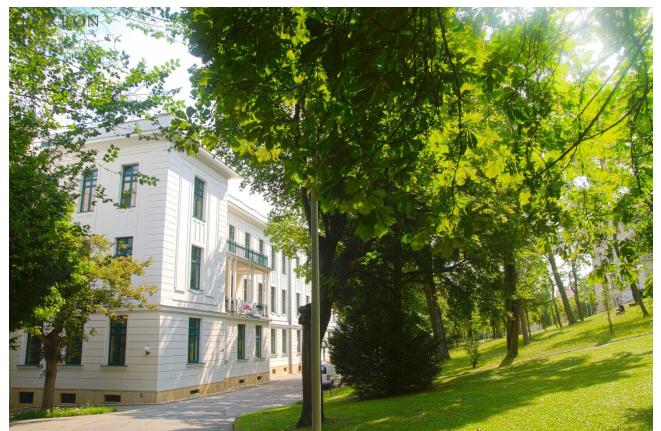
### **Christoph Geierlehner**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

H +43 664 52 65 65 2

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







## Objektbeschreibung

In einer der **exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen Wiens**, im grünen Pötzleinsdorf des 18. Bezirks, eröffnet sich mit diesem außergewöhnlichen Grundstück die seltene Gelegenheit, **den eigenen Wohnraum Wirklichkeit werden zu lassen**.

Grundstücke dieser Qualität und Größe sind in dieser Lage eine **absolute Ausnahme**. Auf rund **1.200 m<sup>2</sup>** genießen Sie ein Maß an **Ruhe, Privatsphäre und Naturnähe**, das in Wien nur noch selten zu finden ist. Die nordseitige Ausrichtung mit Blick in den angrenzenden Wald- und Wiesengürtel schafft ein Gefühl von Rückzug und Gelassenheit – ein Ort, an dem man ankommt und durchatmet.

Hier bauen Sie nicht einfach ein Haus – **hier entsteht Ihr Zuhause**.

Ein Zuhause, in dem der Tag mit einem Spaziergang im Grünen beginnt, Kinder im Garten spielen und laue Sommerabende auf der Terrasse ausklingen. Die großzügigen Bebauungsmöglichkeiten bieten Raum für individuelle Architektur und persönliche Wohnvisionen – ob **exklusive Villa, repräsentatives Einfamilienhaus** oder ein hochwertiges Wohnprojekt.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein **Altbestand**, der aufgrund seines baulichen Zustands als abbruchreif einzustufen ist. Genau darin liegt die Chance: **eine vollständige Neuentwicklung ohne Kompromisse**, ganz nach Ihren Vorstellungen und Ansprüchen.

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten:

**absolute Ruhelage und unmittelbare Nähe zur Natur** – und gleichzeitig eine ausgezeichnete urbane Infrastruktur. Der **Pötzleinsdorfer Schlosspark** und der **Türkenschanzpark** laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein, während renommierte Einrichtungen wie die **Amadeus International School**, die **Universität für Bodenkultur (BOKU)** und die **Semmelweis-Klinik** rasch erreichbar sind.

Trotz dieser naturnahen Idylle ist die **Wiener Innenstadt hervorragend angebunden** – ob mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln. So genießen Sie täglich die Ruhe des Grünen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Grundstücke dieser Art werden im 18. Bezirk **nur äußerst selten angeboten**.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, **einen Ort zu schaffen, der nicht nur Wohnraum, sondern Lebensqualität bedeutet**.

**Hinweis:**

Alle Angaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen, insbesondere dem Grundbuchsatz. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Die Vertragserrichtung erfolgt über die Kanzlei Michalek & Aschinger,

Hr. Dr. Alexander Michalek, 1080 Wien, Josefstadtstraße 34.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap