

**Attraktives Baugrundstück mit Wienerwaldblick an den
Maurer Weingärten | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25373

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Kaufpreis:	529.000,00 €
Kaufpreis / m²:	458,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

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

Objektbeschreibung

Ein außergewöhnlicher Platz für Ihr Wohnprojekt in bester Grünlage

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, unmittelbar an den Maurer Weingärten, eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: Ein großzügiges Grundstück in idyllischer Südhanglage mit unverbaubarem Blick Richtung Wienerwald. Die Kombination aus Natur, Ruhe und städtischer Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einem besonderen Rückzugsort mit hohem Zukunftswert.

Dieses Grundstück bietet nicht nur Raum, sondern vor allem Perspektive – für private Bauherren mit Anspruch ebenso wie für Bauträger mit Vision.

Objektübersicht

Grundstücksfläche

Widmung

Bauklasse

Bauweise

Bebauungsdichte

Mögliche Wohnnutzfläche

Bebauungsmöglichkeit

Kaufpreis

Lage – Südhang, Aussicht und Privatsphäre

Das Grundstück besticht durch seine ausgeprägte Hanglage, die einen beeindruckenden Weitblick über den Wienerwald ermöglicht. Die erhöhte Position sorgt für ein Höchstmaß an Privatsphäre und eine besondere Wohnatmosphäre, wie sie in Wien nur noch selten zu finden ist.

Die Zufahrt erfolgt über einen kurzen Fußweg von der Zemlinskygasse, nur wenige Meter entfernt. Dadurch bleibt die Lage angenehm ruhig und nahezu frei von Durchzugsverkehr.

Entwicklungspotenzial – vielseitig und wertbeständig

Mit einer bebaubaren Fläche in mehreren Teilbereichen und einer möglichen Gesamtwohnnutzfläche von rund 600 m² eröffnet sich ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. Ob exklusives Einfamilienhaus, ein Ensemble mehrerer Häuser oder ein hochwertiges Doppelhausprojekt – dieses Grundstück bietet die Basis für eine nachhaltige und wertstabile Entwicklung.

Gerade in dieser Lage zählt Baugrund zu den rarsten Angeboten am Wiener Markt.

Infrastruktur – Natur genießen, Stadt bequem erreichen

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Nahversorger, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Reichweite. Eine Busanbindung ist in wenigen Gehminuten erreichbar, die Straßenbahnlinie 60 verbindet Maurer direkt mit der Innenstadt.

Hier wohnen Sie dort, wo Wien am grünen und zugleich am lebenswertesten ist.

Ein Grundstück für Menschen mit Anspruch

Dieses Baugrundstück vereint Seltenheitswert, Lagequalität und Entwicklungsmöglichkeiten in einer der schönsten Gegenden Wiens. Wer einen Platz sucht, an dem Architektur und Natur harmonisch zusammenfinden, wird hier eine außergewöhnliche Gelegenheit entdecken.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige

computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap