

Baugrundstück mit Fernblick in absoluter Ruhelage!



Objektnummer: 6654

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Altmann

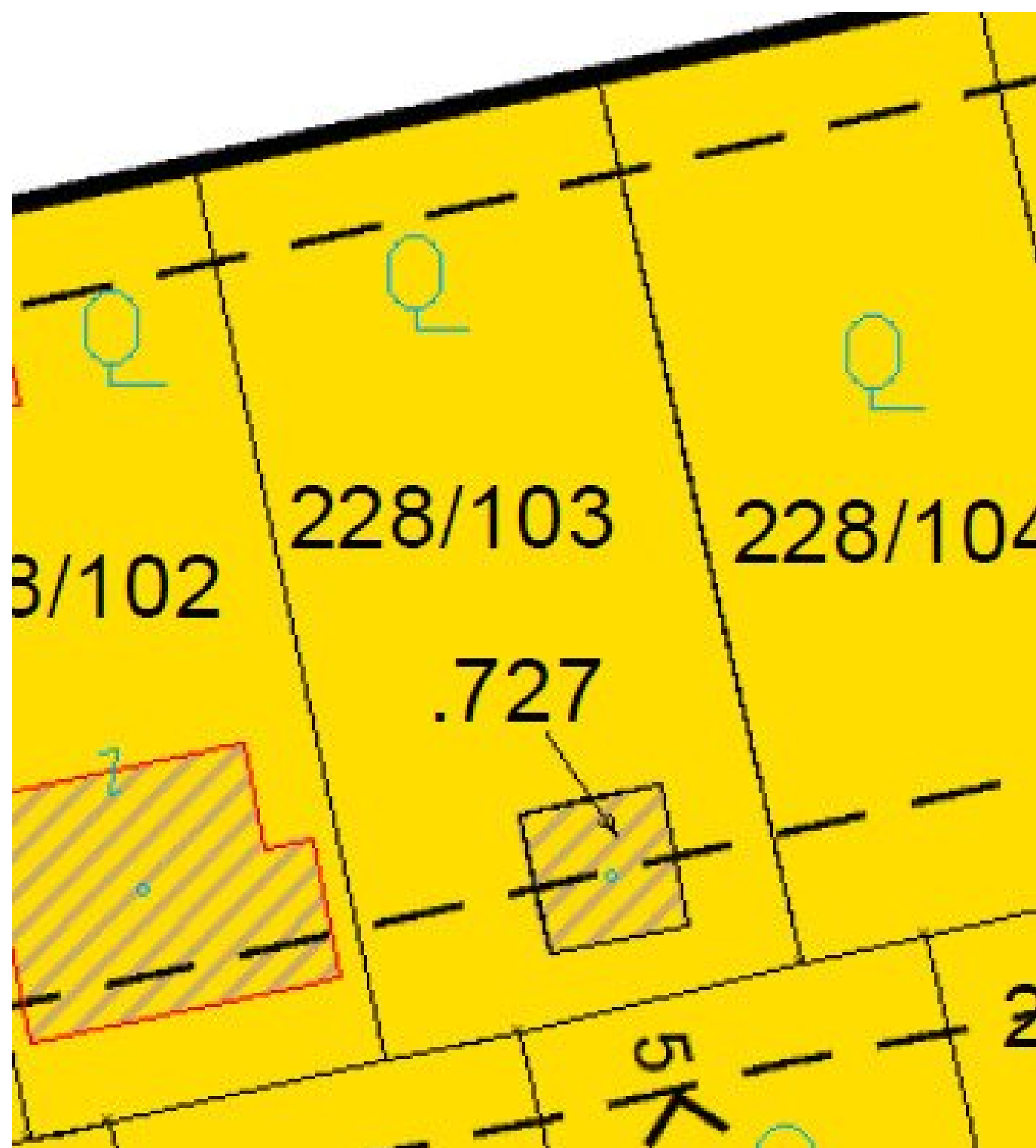
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

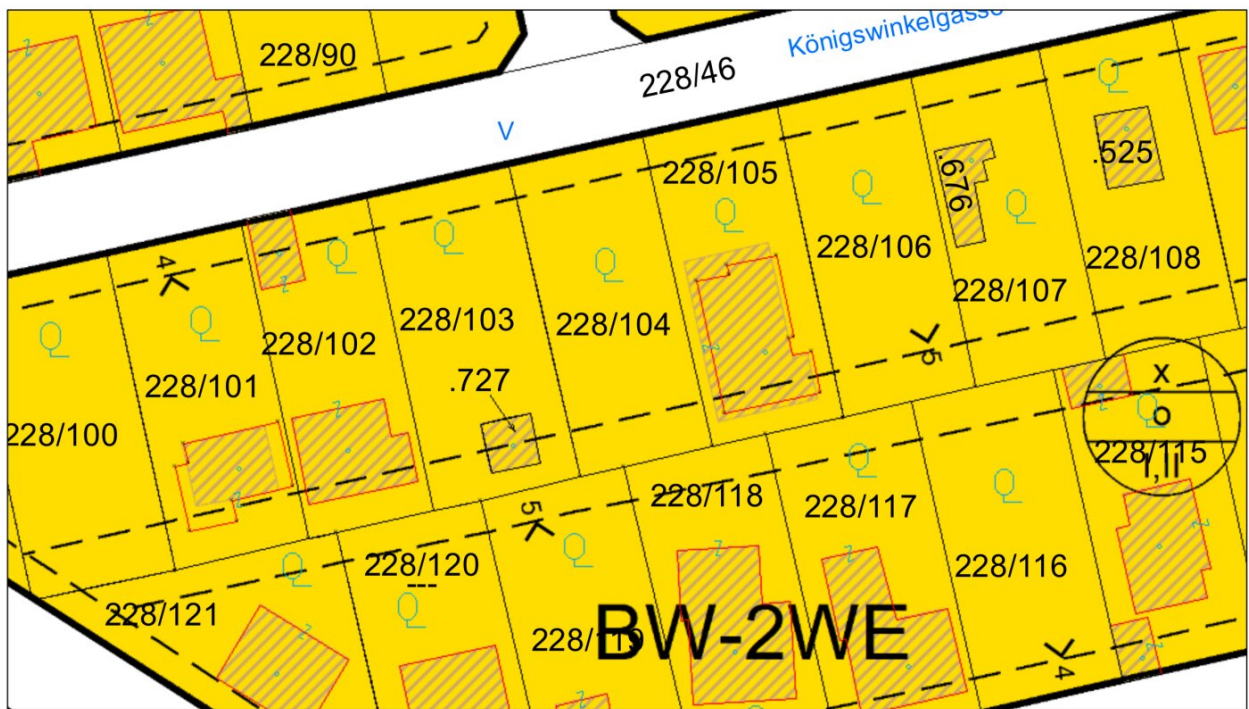
T +43 1 409 84 00
H +4369914141818

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









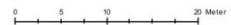
Lageplan

Marktgemeinde Mauerbach
 3001 Mauerbach, Hauptstraße 246
 Tel: 01/9791677
 e-Mail: gemeinde@mauerbach.gv.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Plotdatum: 04.03.2026
 Maßstab (im Original): 1:500
 Erstellt durch Anwender:
 Karin Födisch_Mauerbach



Objektbeschreibung

Baugrundstück mit Fernblick in absoluter Ruhelage am Waldrand!

Die **Nord-Süd ausgerichtete** Liegenschaft befindet sich in der Königswinkelgasse **in der Marktgemeinde Mauerbach**, einer besonders gefragten Wohngegend im **Wienerwald** am **westlichen Stadtrand von Wien**. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre **ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre** sowie eine hohe Lebensqualität aus.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein **Altbestand in Holzriegel- und Ziegelbauweise**, welcher je nach Bedarf **saniert, erweitert oder abgerissen** werden kann.

Der vorhandene **Baumbestand kann laut Rücksprache mit der Marktgemeinde** bei Bedarf ebenfalls entfernt werden, wodurch eine flexible Planung eines zukünftigen Bauprojekts möglich ist.

Bebauungsmöglichkeiten

Das Grundstück befindet sich **vollständig im Bauland Wohngebiet** und bietet attraktive Voraussetzungen für eine Neubebauung.

Gemäß den geltenden **Bebauungsbestimmungen der Mauerbach** gelten folgende Eckdaten:

- Widmung: **Bauland Wohngebiet**
- Bebauung: **Wohngebäude**
- **Bauklasse II**
- **maximal zwei Wohneinheiten möglich**
- Bebauung unter Einhaltung der **Baufluchtlinien**

Nach der aktuell gültigen Berechnungsformel der Gemeinde:

Bauplatzgröße / 10 + 80 m²

ergibt sich eine **maximal verbaubare Fläche von ca. 132 m²**.

Damit eignet sich das Grundstück ideal für die **Errichtung eines Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten** in naturnaher Wohnlage.

Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <10.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap