

## **Grundstück mit Wienerwaldblick in 1140 Wien – teilbar für 2 Einfamilienhäuser**



**Objektnummer: 1246**

**Eine Immobilie von POTERE Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	1.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Ronald Palank**

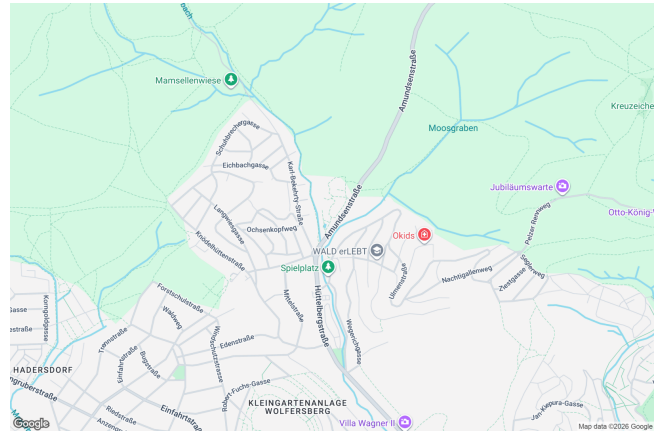
POTERE Immobilien GmbH  
Bauernmarkt 10/15  
1010 Wien

H +43 664 2210728

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







## Objektbeschreibung

In begehrter und grüner Lage des 14. Bezirks gelangt dieses außergewöhnliche Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.235 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Ein besonderes Highlight ist der freie Blick ins angrenzende Grün- bzw. Wienerwaldgebiet – ein seltenes Qualitätsmerkmal in dieser Lage.

Die Liegenschaft bietet eine seltene Möglichkeit:

**Eine Teilung in zwei eigenständige Bauplätze ist realistisch darstellbar**, wodurch sich ideale Voraussetzungen für die Errichtung von zwei hochwertigen Einfamilienhäusern oder Villen ergeben.

Die Grundfläche beträgt 1.235m<sup>2</sup> (Breite ca. 37m, Länge ca. 30m) Auf dem Grundstück befindet sich aktuell ein Bestand, der gewerblich benutzt wird. Das Mietverhältnis endet 06/2026, wodurch mittelfristig eine Bestandsfreimachung gegeben ist. Ein im Mietvertrag vereinbartes Vorkaufsrecht zugunsten des Mieters besteht. Nach aktuellem Stand ist ein Ankauf durch den Mieter jedoch nicht zu erwarten.

Aufgrund der Grundstücksgröße, der Ecklage sowie der Widmung bietet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Bauträger eine interessante Perspektive.

### Highlights & Bebauung:

- Ideal für Einfamilienhäuser oder hochwertig Villen
- Widmung: **Gemischtes Baugebiet (GB)**
- Bauklasse: **I (bis 7,5 m)**
- Bauweise: **offen oder gekuppelt**
- Pro Bauplatz: **max. 180 m<sup>2</sup> bebaute Fläche**
- Perfekt geeignet für Eigennutzer mit gehobenem Anspruch oder Familien mit

Platzbedarf

## **Lage & Umgebung**

Die Liegenschaft liegt in einer der grünsten Wohnlagen Wiens – direkt am Übergang zum Wienerwald.

? Ruhige, familienfreundliche Umgebung

? Direkter Bezug zur Natur (Wienerwald )

? Hochwertige Grünblicke möglich

? Gute Anbindung durch Nähe zu Hütteldorf (U4, S-Bahn, Westausfahrt)

Die Kombination aus Natur, Ruhe und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv. Der Wienerwald und der idyllische Halterbach grenzen unmittelbar an – perfekte Voraussetzungen für Spaziergänge, Sport oder einfach zum Abschalten. Durch die Lage entstehen einzigartige Grünblicke – ein echtes Lebensgefühl, das man sonst kaum mehr findet.

Die POTERE Immobilien GmbH wurde exklusiv mit dem Verkauf beauftragt. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage!

Das angeführte Objekt wird freibleibend und unverbindlich zum Kauf angeboten. Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.