

**Herrliches Grundstück mit Altbestand in gesuchter
Wohnlage!**



Objektnummer: 17288

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salzwiesengasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Wohnfläche:	70,00 m ²
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hannes Engel

engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75
1140 Wien

T +43 1 888 74 22
H +43 664 42 52 062

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













Objektbeschreibung

Herrliches Grundstück mit Altbestand in gesuchter Wohnlage!

In begehrter Wohnlage des 14. Bezirks gelangt dieses attraktive Grundstück mit Altbestand aus den 1950er-Jahren zum Verkauf.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der gegebenen Rahmenbedingungen eignet sich die Liegenschaft insbesondere für die Errichtung eines Neubaus.

Das annähernd ebene Grundstück befindet sich an den **südwestlichen Ausläufern des Wolfersbergs** und überzeugt durch seine **ruhige, familienfreundliche Umgebung** sowie den **hohen Lebenswert** dieser gefragten Wohngegend. Die **großzügige Bebaubarkeit** eröffnet vielseitige Möglichkeiten – etwa für ein modernes Einfamilienhaus, ein Doppelhaus oder ein zeitgemäßes Wohnkonzept nach individuellen Vorstellungen.

Lage

Die Salzwiesengasse liegt in einer besonders beliebten Wohnlage von 1140 Wien, nahe dem Wolfersberg. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit der Stadt. Spaziergänge, Freizeitaktivitäten im Grünen und eine ruhige Wohnqualität lassen sich hier ideal mit urbaner Infrastruktur kombinieren.

Infrastruktur

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: Eine **Busverbindung zur U4-Station Hütteldorf** befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Schnellbahnstation Hadersdorf ist gut erreichbar und bietet zusätzliche Verbindungsmöglichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung. Das Auhof Center sowie Geschäfte, Supermärkte und weitere Nahversorger befinden sich ebenfalls in komfortabler Reichweite. Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote in der Umgebung unterstreichen die hohe Attraktivität dieser Lage für Familien.

Bebaubarkeit

Für das Grundstück gilt Bauklasse **W1 mit 7,5 m Gebäudehöhe**, wodurch grundsätzlich **zwei Vollgeschoße** möglich sind. Zusätzlich ist ein Dachgeschoß mit bis zu **3,5 m Höhe** realisierbar.

Eine offene oder gekuppelte Bauweise ist vorgesehen, wobei die beiden Nachbargrundstücke derzeit offen bebaut sind.

Die bebaubare Fläche beträgt bis zu **ein Drittel der Grundstücksfläche**.

Zwischen den Baufluchtlinien ist eine Bebauungstiefe von rund **15 m** möglich.

Die Grundstücksbreite beträgt rund **17 m**.

Eine Beschränkung der Wohneinheiten besteht nach vorliegenden Informationen nicht, wodurch auch die Errichtung eines Doppelhauses denkbar ist.

Zusätzlich sind Nebengebäude mit einer Fläche von bis zu **30 m²** zulässig.

Hinweis: Alle Angaben zur Bebaubarkeit wurden bei der MA 21 (Magistratsabteilung für Stadtteilplanung und Flächenwidmung) erfragt und verstehen sich vorbehaltlich baubehördlicher Prüfung und Bewilligung.

Bitte beachten Sie:

Pläne und Innenaufnahmen des Bestandsgebäudes übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Nachdem die Errichtung eines Neubaus wahrscheinlich ist, wurde keine Energieausweis angefertigt.

Sollte ein Energieausweis relevant sein, wird dieser kurzfristig angefertigt und nachgereicht.

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

Mag. Hannes Engel unter **0664 - 42 52 062** bzw. per Email an **he@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

engelreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.750m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.250m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <6.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <2.750m
U-Bahn <3.250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap