

## **Architekten-Grundstück in Grünruhelage mit Südwest-Ausrichtung**



**Objektnummer: 95405**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	630.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Verde Lenz**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 840 7980

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







## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Baugrundstück befindet sich in einer äußerst begehrten Wohngegend im 14. Bezirk, nämlich dem Penzinger Cottageviertel. Die Liegenschaft resultiert aus einer Teilung und umfasst insgesamt ca. **735 m<sup>2</sup>**, erschlossen über die rund 150 m<sup>2</sup> große Fahnenzufahrt, die für eine **angenehme Zurückversetzung von der Straße** und damit für **Ruhe und Privatsphäre** sorgt.

Das Grundstück ist **südwestlich ausgerichtet** und weist eine **markante Geländetopografie mit einer natürlichen Stufe** auf, die das Areal in zwei Ebenen gliedert. Diese Konstellation **prädestiniert** das Grundstück **für eine architektonisch durchdachte Planung**, etwa mit einem teilversetzten Baukörper oder einer Nutzung der Hanglage. Denkbar ist auch die Integration beispielsweise einer Garage in den Hang, wodurch wertvolle ebene Freiflächen erhalten bleiben.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend. Der Eigengrund bietet durch seinen Baumbestand und die erhöhte Lage ein angenehmes, grünes Umfeld.

### Bebauungsbestimmungen im Überblick:

- Widmung: Bauklasse I
- Maximale Gebäudehöhe: bis zu 7,5 m
- Bebaubare Fläche innerhalb der Baufluchtlinien: ca. **185 m<sup>2</sup>**
- Nebengebäude im Bauwich: bis zu **30 m<sup>2</sup> Grundfläche** zulässig
- Fahnenzufahrt: ca. **150 m<sup>2</sup>**

### Fazit:

Dieses Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, auf großzügiger Fläche ein individuelles Einfamilienhaus-Projekt zu realisieren. Die Kombination aus **interessanter Topografie, klar geregelten Bebauungsparametern** und der **ruhigen, zurückversetzten Lage** macht es besonders attraktiv für anspruchsvolle Bauherren und Architekten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap