

Exklusives Grundstück in Grünruhelage am Wolfersberg



Objektnummer: 1271

Eine Immobilie von POTERE Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

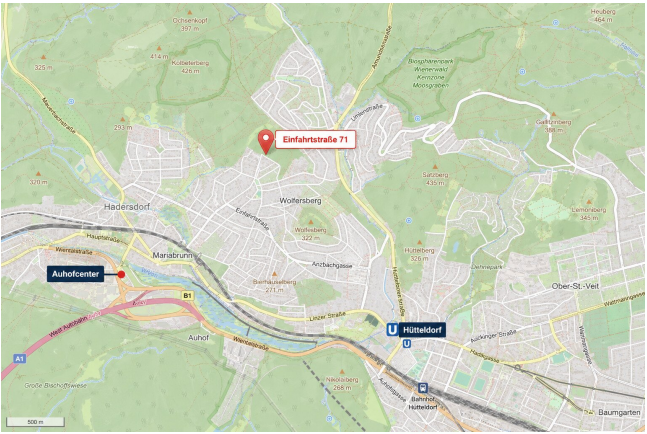


Mag. Ronald Palank

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

Zum Verkauf gelangt ein ca. **1.290 m² großes Grundstück** mit kleinem Altbestand in begehrter Wohnlage am **Wolfersberg** im 14. Bezirk. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Umgebung mit viel Grün, altem Baumbestand und überwiegend Einfamilienhäusern.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein kleines, unterkellertes Sommerhaus (Bestand), welches sich ideal für einen Neubau bzw. eine Neugestaltung anbietet.

Highlights auf einen Blick

- ca. **1.290 m² Grundstücksfläche**
- **Widmung: WI, 7,5 m, ogk, BB2**
- **Absolute Grünruhelage**
- Nähe zum **Wienerwald**
- Gute Anbindung über **Hütteldorf (U4, S-Bahn, Bus)**
- Grundstück **voll aufgeschlossen**

Bebaubarkeit & Potenzial

Die Widmung ermöglicht eine attraktive Bebauung mit klar definierten Rahmenbedingungen:

- bis zu **25 % der Grundstücksfläche bebaubar**
- max. **180 m² verbaute Fläche (offene Bauweise)**
- max. **150 m² verbaute Fläche (gekuppelte Bauweise)**

Infrastruktur & Anbindung

- Bus **49A / 50B** in wenigen Minuten erreichbar
- **U4 Hütteldorf** ca. 3 km
- **Auhof Center** sowie Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Distanz
- Schulen und Nahversorgung in der Umgebung

Das Grundstück weist eine **Hanglage** auf und eröffnet dadurch interessante architektonische Möglichkeiten, etwa für moderne Terrassenlösungen oder Wohnen auf mehreren Ebenen mit Blick ins Grüne.

Im unteren Bereich befindet sich ein kleines Gerinne, das erfahrungsgemäß nur selten Wasser führt und sich gut in eine Planung integrieren lässt.

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.