

## **Herrliches Grundstück in gesuchter Wohnlage!**



Garten

**Objektnummer: 17298**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salzwiesengasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
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 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 m<sup>2</sup>** 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