

## Verstecktes Juwel am Wolfersberg: 563 m<sup>2</sup> Grundstück mit romantischem Sommerhäuschen in Grünruhelage



**Objektnummer: 960/75033**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



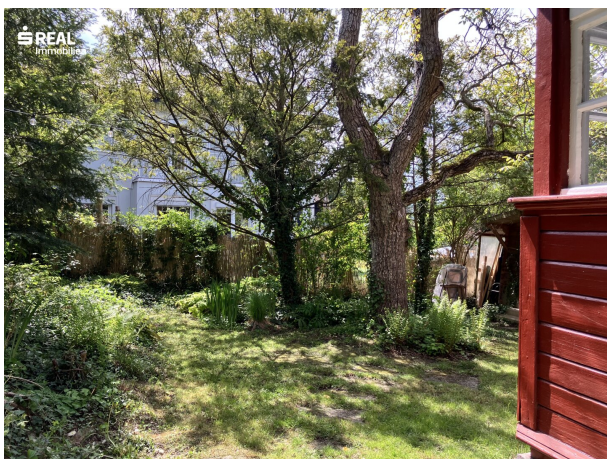
### **Dr. Christine Klingler**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26219

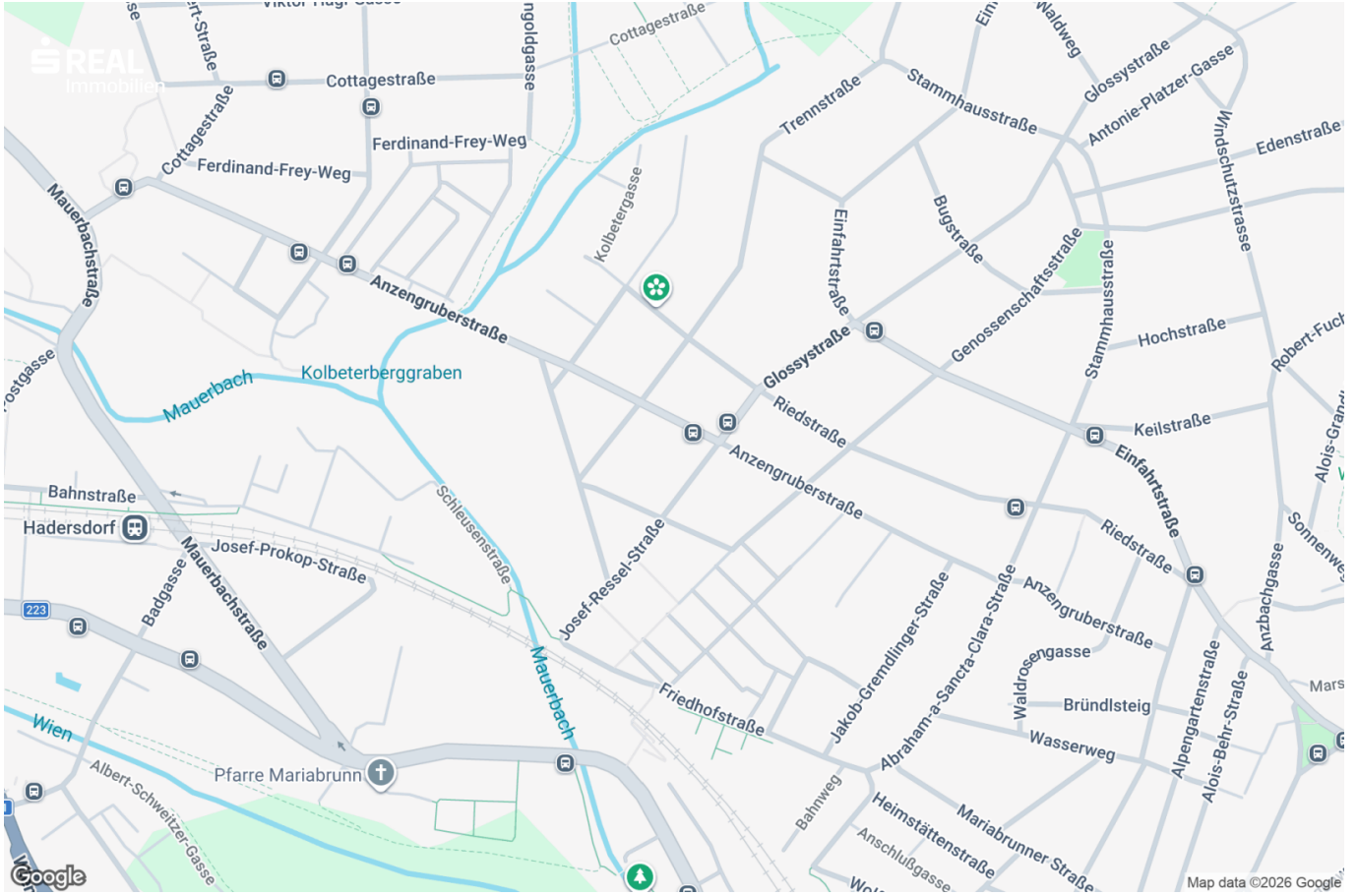
H +43 664 8183538

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









## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen des Wiener Westens gelangt dieses außergewöhnlich charmante Grundstück am Wolfersberg zum Verkauf.

Auf rund **563 m<sup>2</sup> Eigengrund** befindet sich ein entzückendes, nostalgisches Sommerhäuschen, das über viele Jahre ein Ort der Erholung und des Rückzugs war. Das Gebäude ist mittlerweile in die Jahre gekommen und eröffnet seinen künftigen Eigentümern vielfältige Möglichkeiten – von einer liebevollen Revitalisierung bis hin zur Verwirklichung eines modernen Neubauprojekts.

Die Liegenschaft liegt inmitten einer gewachsenen Einfamilienhaus- und Villengegend. Hier genießen Sie die Vorzüge des Wienerwalds direkt vor der Haustüre und gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an die Stadt.

### Highlights der Liegenschaft

- 563 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Charmantes Sommerhäuschen mit besonderem Flair
- Ruhige Grünruhelage am begehrten Wolfersberg
- Gewachsene Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern und Villen
- Viel Privatsphäre und naturnahe Atmosphäre
- Zahlreiche Wander- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Gute Anbindung an Hütteldorf, U4, S-Bahn und Westbahn
- Ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnräume

- Bauland Wohngebiet I
- Bauweise: offen oder gekuppelt
- Bauklasse W I (bis 7,5 m Höhe)
- Verbaubare Fläche: ca. 180 m<sup>2</sup> (offen) / ca. 150 m<sup>2</sup> (gekuppelt)
- Anschließung vorhanden (Wasser, Strom, Kanal)

## **Lage**

Der Wolfersberg zählt seit Jahrzehnten zu den beliebtesten Wohnlagen im Westen Wiens. Die einzigartige Kombination aus Natur, Ruhe und urbaner Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv.

Ob als idyllischer Rückzugsort, als Grundstück für Ihr zukünftiges Traumhaus oder als langfristige Wertanlage – diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit in einer der schönsten Grünlagen Wiens.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.