Seltener Raum für Visionen - Großzügige 8.283 m² Liegenschaft mit Einstellhalle, Baulandanteil und Entwicklungspotenzial in ruhiger Wiener Lage



Objektnummer: 6674/373

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1998
Nutzfläche:	265,08 m²
Kaufpreis:	729.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

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















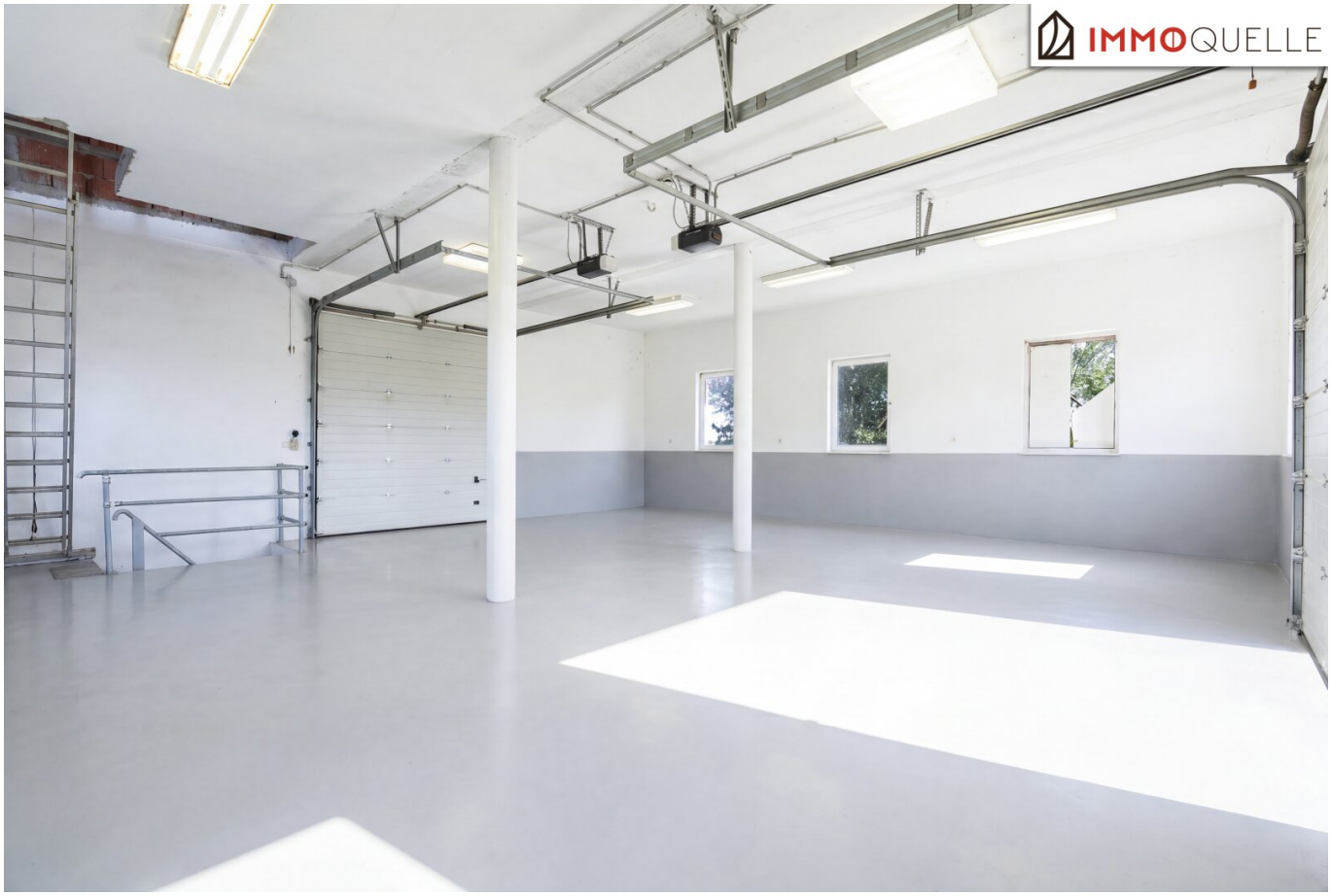










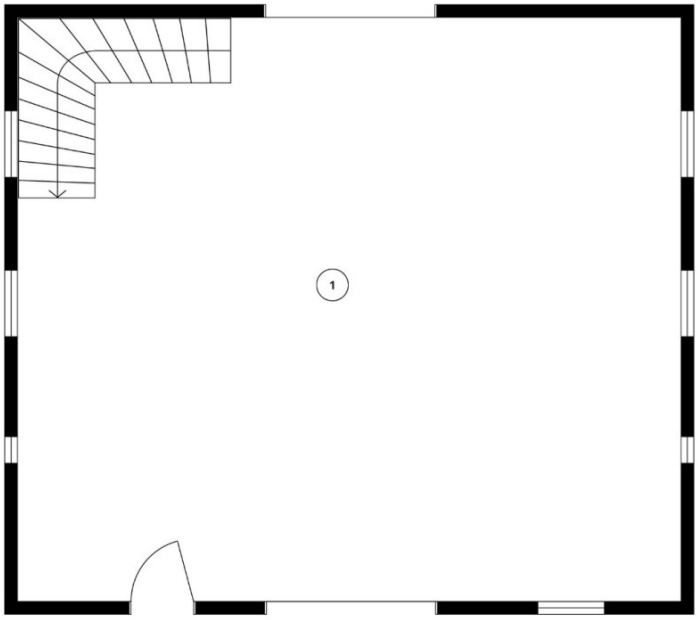






GRUNDRISSPLAN

Erdgeschoss



Seltener Raum für Visionen

Großzügige 8.283 m² Liegenschaft mit Einstellhalle, Baulandanteil und Entwicklungspotenzial in ruhiger Wiener Lage



Adresse: Elfingerweg, 1220 Wien

01 HALLE	ca. 88,36 m²
Nutzfläche:	**ca. 88,36 m²**

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: November 2026

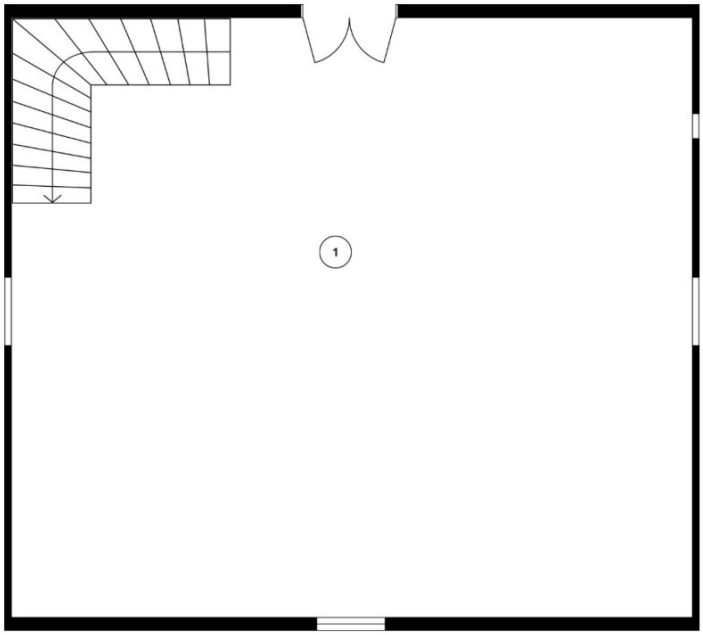
Verkauf:

IMMOQUELLE

Dr. Karl-Lueger Platz 5, 1010 Wien
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

Dachgeschoss



Seltener Raum für Visionen

Großzügige 8.283 m² Liegenschaft mit Einstellhalle, Baulandanteil und Entwicklungspotenzial in ruhiger Wiener Lage



Adresse: Elfingerweg, 1220 Wien

01	DACHBODENHALLE	ca. 88,36 m²
Nutzfläche:		**ca. 88,36 m²**

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: November 2026

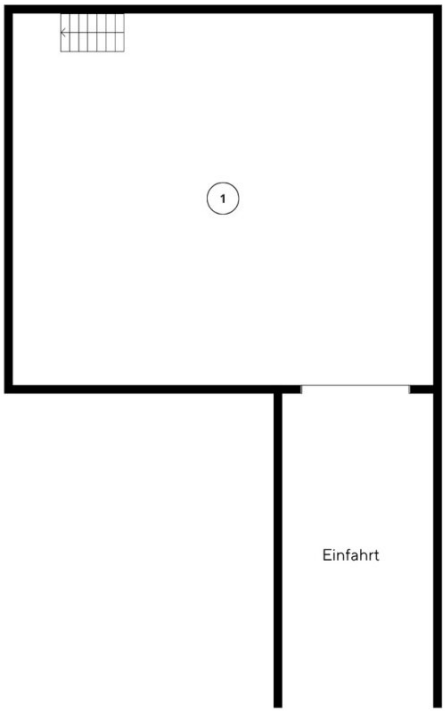
Verkauf:

IMMOQUELLE

Dr. Karl-Lueger Platz 5, 1010 Wien
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

Kellergeschoss



Seltener Raum für Visionen

Großzügige 8.283 m² Liegenschaft mit Einstellhalle, Baulandanteil und Entwicklungspotenzial in ruhiger Wiener Lage



Adresse: Elfingerweg, 1220 Wien

01 GARAGE	ca. 88,36 m²
Nutzfläche:	**ca. 88,36 m²**

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: November 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

Dr. Karl-Lueger Platz 5, 1010 Wien
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Seltener Raum für Visionen

Großzügige 8.283 m² Liegenschaft mit Einstellhalle, Baulandanteil und Entwicklungspotenzial in ruhiger Wiener Lage

Willkommen an einem Ort, der nicht einfach nur Fläche bietet, sondern Möglichkeiten. Am Ende einer ruhigen Gasse eröffnet sich eine Liegenschaft für Menschen mit Weitblick: für Bauherren, Investoren, Projektentwickler oder Eigennutzer, die nicht das Fertige suchen, sondern den seltenen Moment erkennen, an dem aus Grund und Idee etwas Besonderes entstehen kann.

Auf rund 8.283 m² Grundfläche verbindet diese Liegenschaft eine angenehm zurückgezogene Grünruhelage mit bemerkenswertem Zukunftspotenzial. Der bebaubare Liegenschaftsbereich umfasst ca. 960 m² Bauland. Ergänzt wird der bebaubare Bereich durch eine ca. 7.230 m² große Grünfläche, die aktuell mit einer Bausperre versehen ist, der Liegenschaft jedoch einen großzügigen grünen Rahmen und eine spannende langfristige Perspektive verleiht.

Bestandsgebäude mit Nutzungspotenzial

Die bestehende Einstellhalle bildet die bauliche Grundlage der Liegenschaft und eröffnet vielseitige Nutzungsperspektiven. Über die komfortable Zufahrt gelangt man direkt in das Kellergeschoss, wo sich eine Garage eröffnet - ideal für Fahrzeuge, Lagerflächen oder vielseitige Nebenbereiche.

Das Erdgeschoss zeigt sich als weitläufige Halle mit offenem Charakter und viel Raum für individuelle Ideen. Darüber ergänzt das Dachgeschoss mit Halle bzw. Schüttboden das Ensemble um zusätzliche Nutzfläche, die dem Objekt weiteres Potenzial und eine besondere Wandlungsfähigkeit verleiht.

Hinter dem Gebäude befinden sich Obstbäume, die dem Grundstück einen charmanten, gewachsenen Charakter verleihen. Zugleich bleibt die Fläche angenehm offen und übersichtlich, wodurch sich ein harmonisches Bild aus Naturverbundenheit, Großzügigkeit und planerischer Flexibilität ergibt.

Die Liegenschaft vereint Größe, Lage und Entwicklungsspielraum auf seltene Weise. Sie eignet sich gleichermaßen als langfristiges Investment, als großzügiges Anwesen oder als Basis für ein künftiges Projekt mit klarer Perspektive.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

Q&A zur Liegenschaft

Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsgrund - für alle 3 Parzellen

Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen:

Baulandanteil: Wohngebiet, Bauklasse I, max. 6,5 m Gebäudehöhe (First bis +4,5 m mehr), Bebauungsdichte 35%, Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig (BB1)

Bebaubarkeit:

Ca. 960 m² Baulandanteil; der Rest ist Grünland mit aktueller Bausperree

Dienstbarkeiten, Wege- und Leitungsrechte:

Keine aktuellen Belastungen auf allen 3 Grundstücken

Altlasten, Hochwasserzonen und Naturschutz:

Keine

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap