EIN ORT ZUM VERLIEBEN - GRÜNOASE NEUWALDEGG



Ausblick vom Obergeschoß

Objektnummer: 2717

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wildweg
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Wohnfläche:	242,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	2
Kaufpreis:	850.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Rotschopf

Immobilien ROT - Doris Rotschopf
Lederergasse, 17/21
1080 Wien

T +436643023053

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















Objektbeschreibung

Wo die Stadt endet und die Natur beginnt...

eröffnet sich eine Wohnlage von außergewöhnlicher Qualität. Ein Refugium - ein exklusives Eckgrundstück mit Panoramablick über den Wienerwald.

In einer der begehrten Villen- und Grünlagen Wiens, eingebettet in das traditionsreiche **Erholungsgebiet Neuwaldegg**, präsentiert sich dieses romantische Eckgrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. **420 m²** als seltene Gelegenheit für Menschen mit Sinn für Architektur, Natur und Lebensqualität.

Der freie Blick Richtung Wienerwald, der gewachsene Altbaumbestand und die unvergleichliche Ruhelage verleihen dieser Liegenschaft ihren ganz besonderen Charakter. Hier genießen Sie das Gefühl, mitten in der Natur zu leben – begleitet von klarer Waldluft, Vogelstimmen und einer außergewöhnlichen Privatsphäre. Ein Ort, an dem sich jede Jahreszeit von ihrer schönsten Seite zeigt.

Das Haus

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein **Einfamilienhaus aus dem Jahr 1923**, dessen Bauzustand dem Stand der Bautechnik der 1930er-Jahre entspricht und umfassend sanierungsbedürftig ist.

Für Bauherren eröffnet sich jedoch eine seltene Möglichkeit, ohne langwierige Behördenverfahren, unmittelbar mit der Verwirklichung ihres Wohntraums zu beginnen.

Bereits vorhanden sind:

- **rechtskräftige Baubewilligung**
- **genehmigte Architektenplanung, mit der unmittelbar zum Bauen begonnen werden kann**
- **Abbruchbescheid für das bestehende Gebäude**
- **bereits abgegoltene Ersatzpflanzung**

Die bewilligte Planung sieht die Errichtung eines exklusiven Einfamilienhauses mit **drei Vollgeschoßen**, einer **Galerie unter dem Dach** mit einer gesamten **Wohnfläche von 242,30 m²** vor.

Die ebenerdige Zufahrt ermöglicht gemäß bewilligter Planung eine **komfortable Garagenzufahrt** in das Untergeschoß. Von dort verbindet ein Lift alle 3 Wohnebenen – vom Untergeschoß, über das Erdgeschoß, weiter in das Obergeschoß – und schafft höchsten Wohnkomfort sowie barrierearme Erschließung.

Selbstverständlich besteht alternativ auch die Möglichkeit, das bestehende Wohnhaus zu erhalten und nach Einholung eines entsprechenden Sachverständigengutachtens umfassend zu sanieren. Damit bietet diese Liegenschaft sowohl Liebhabern historischer Bausubstanz als auch Bauherren moderner Architektur außergewöhnliche Perspektiven.

Diese Immobilie ist weit mehr als ein Grundstück – sie ist die seltene Gelegenheit, einen Lebensmittelpunkt an einem Ort zu schaffen, an dem Ruhe, Natur und Exklusivität in vollkommener Harmonie zusammentreffen. Grundstücke dieser Qualität und mit bereits vorliegenden Bewilligungen sind in dieser Lage kaum mehr verfügbar.

Gerne übermitteln wir Ihnen die vollständigen Einreichpläne sowie sämtliche Unterlagen zur genehmigten Planung und stehen Ihnen für eine Besichtigung dieser außergewöhnlichen Liegenschaft gerne zur Verfügung.

Die Lage

Profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an die Wiener Innenstadt! Die **Straßenbahnlinie 43** verbindet Neuwaldegg direkt mit dem Stadtzentrum und Sie erreichen in kurzer Zeit das **Schottentor** sowie die **Wiener Innenstadt**.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen** befinden sich im nahegelegenen **Ortszentrum von Hernals** und sind schnell und gut erreichbar.

Für Naturliebhaber beginnt die Erholung unmittelbar vor der Haustüre. Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Wanderwege führen direkt in den Wienerwald, zum Schwarzenbergpark, auf den Schafberg oder entlang der Höhenstraße. Ob morgendliche Joggingrunden, ausgedehnte Wanderungen, Mountainbike-Touren oder entspannte Spaziergänge – diese Lage verbindet exklusives Wohnen mit einem außergewöhnlich hohem

Freizeitwert.

Für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung, d.h. Besichtigung vom Objekt, zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.750m
Kindergarten <750m
Universität <1.750m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <2.250m
Bank <2.250m
Post <250m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap