

**RARITÄT | Exklusives Baugrundstück | Grenze zum 19.
Bezirk | inkl. genehmigtem Einreichplan | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Baugrund Eigenheim

Objektnummer: 26098

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien-Mauer

T +43 676 907 67 80
H +43 676 9076780

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





KONTAKT

Wir verkaufen oder vermieten
 auch Ihre Immobilie professionell,
 transparent und persönlich!

Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**
 IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Exklusives Baugrundstück mit genehmigtem Einreichplan

557 m² Eigengrund · Genehmigter Einreichplan · Voll aufgeschlossen · Waldrandweg, 1170 Wien | gefühlt im 19. Bezirk

In einer der begehrtesten Grünruhelagen des 17. Wiener Gemeindebezirks gelangt dieses attraktive Baugrundstück mit 557 m² Eigengrund zum Verkauf. Das als Fahnengrundstück ausgeführte Grundstück überzeugt durch seine absolute Ruhelage, hohe Privatsphäre sowie die bereits vorhandene Projektvorbereitung. Die Zufahrt/Fahne zum Grundstück ist mittels Servitut mit der Zufahrt des Nachbargrundstück vereint und bietet somit statt einer 3,5m breiten Zufahrt eine 7m breite Zufahrt für beide Liegenschaften. Ein wesentlicher Vorteil dieser Liegenschaft ist der bereits genehmigte Einreichplan für die Errichtung eines modernen Einfamilienhauses. Dadurch kann das Bauvorhaben ohne langwieriges Genehmigungsverfahren zeitnah umgesetzt werden. Das Grundstück ist voll aufgeschlossen und verfügt bereits über sämtliche wesentlichen Anschlüsse. Die Widmung WI, 4,5 m, BB2 eröffnet attraktive Möglichkeiten für die Errichtung eines hochwertigen Eigenheims. Laut genehmigtem Einreichplan ist eine großzügige Wohnnutzfläche von rund 367 m² auf vier Ebenen vorgesehen. Die ruhige Lage am Waldrand verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und bietet damit höchste Lebensqualität.

Ausstattung & Highlights

- Grundstücksfläche ca. 557 m²
- Alleineigentum
- Fahnengrundstück
- Absolute Grünruhelage
- Voll aufgeschlossen
- Genehmigter Einreichplan vorhanden

- Moderne Einfamilienhausplanung bereits bewilligt
- Geplante Wohnnutzfläche laut Einreichplan ca. 367 m²
- Hervorragendes Entwicklungspotenzial
- Sofort realisierbares Bauprojekt
- Sehr begehrte Wohnlage in Wien-Neuwaldegg/Waldrandweg

Bebauungsmöglichkeiten & Bebauungsbestimmungen

- Bebaubare Fläche: ca. 100 m² Grundfläche inkl. Nebengebäude
- Gebäudehöhe: 4,5 m (Bauklasse I)
- Geschosse: KG+EG+OG, zzgl. evtl. DG
- Bauklasse WI, offene Bauweise, besondere Baubestimmungen (BB2)
- Einfamilienhaus, Doppelhaus

Bereits genehmigt ist die Errichtung eines modernen Einfamilienhauses mit vier Ebenen (Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss).

Laut Einreichplan umfasst das geplante Wohnhaus unter anderem:

- Wohnnutzfläche gesamt ca. 367 m²
- Großzügiger Wohn- und Essbereich

- Mehrere Schlafzimmer
- Dachgeschoss mit Terrasse
- Hobby- und Technikräume
- Terrassen und Gartenflächen
- Flachdach mit extensiver Begrünung

Der vorhandene Einreichplan ermöglicht einen raschen Baustart und stellt einen erheblichen Mehrwert gegenüber unbebauten Grundstücken dar.

Lage

Der Waldrandweg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im 17. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung ist geprägt von hochwertigen Einfamilienhäusern, viel Grün und einer außergewöhnlich ruhigen Wohnatmosphäre. Die Grundstückslage grenzt unmittelbar an den 19. sowie an den 18. Wiener Gemeindebezirk an.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar
- Schulen und Kindergärten in der Umgebung
- The American International School befindet sich in Fußgehweite
- Schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt
- Hervorragende Nahversorgung

Freizeit & Umgebung

- Direkte Nähe zum Wienerwald
- Zahlreiche Wander- und Radwege
- Hoher Erholungswert
- Ruhige Wohngegend mit viel Privatsphäre
- Ideale Kombination aus Natur und Stadt

Fazit

Ein äußerst seltenes Angebot in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Das voll aufgeschlossene Grundstück überzeugt nicht nur durch seine absolute Ruhelage und hohe Privatsphäre, sondern vor allem durch den bereits genehmigten Einreichplan. Dadurch kann ohne zeitaufwendiges Genehmigungsverfahren unmittelbar mit der Umsetzung eines hochwertigen Einfamilienhauses begonnen werden – eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer oder Bauherren, die Wert auf eine exklusive Lage und Planungssicherheit legen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <2.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap