RARITÄT | EXKLUSIVES BAUGRUNDSTÜCK MIT GENEHMIGTEM EINREICHPLAN | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26098

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Kaufpreis:	849.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin Verhunc

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

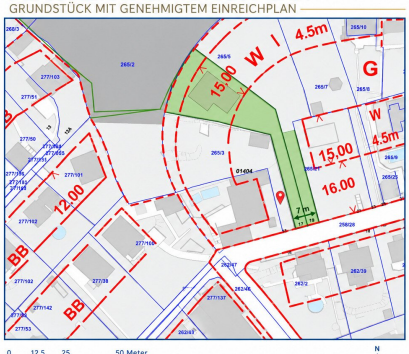
T +43 676 304 30 10
H +43 676 433 08 20

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



FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

GRUNDSTÜCK MIT GENEHMIGTEM EINREICHPLAN



Darstellung auf Basis des vorliegenden Flächenwidmungsplans der Stadt Wien.
Die grafische Hervorhebung dient ausschließlich der besseren Orientierung. Angaben ohne Gewähr.

LIEGENSCHAFT

Grundstücksnummern:	265/5 (inkl. Zufahrt über 19)
Gesamtfläche:	ca. 557 m² (Eigengrund)
Eigentum:	Alleineigentum
Widmung:	W I (Bauland – Wohngebiet)
Gemeinde:	Wien
Katastralgemeinde:	Neuwaldegg

PROJEKTKENNZAHLEN LAUT EINREICHPLAN

Geplante Wohnnutzfläche gesamt:	ca. 367,44 m²
Bruttogeschossfläche:	ca. 413,46 m²
Bebaute Fläche:	ca. 99,87 m²
Gebäudehöhe (maximal):	4,50 m (lt. Planung)
Ebenen:	Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Bauklasse:	I
Nutzung:	Einfamilienhaus
Zufahrt:	gemeinsamer Zufahrtsbereich über Nr. 19 (Servitut, ca. 7 m breit)
Aufschließung:	voll aufgeschlossen

BESONDERHEITEN

- Genehmigter Einreichplan vorhanden
- Fahnengrundstück mit gemeinsamer Zufahrt über Nr. 19 (Servitut)
- Ruhige Wohnlage in Neuwaldegg
- Absolute Grünruhelage am Wienerwald
- Unmittelbare Nähe zum 18. und 19. Bezirk
- Sehr gute Infrastruktur und Anbindung

LEGENDE (AUSZUG)

W	Bauland – Wohngebiet		Widmungsgrenze (Plan)
G	Grünland		Grundstücksgrenze
	Verkehrsfläche		Gebäude (Bestand)
	Bezirksübersicht (Wien)		gegenständliches Grundstück (gesamt)




bestehender
Nachbar
ZELLMANN
IMMOBILIEN
KI optimierte Darstellung


Bildquelle: Flächenwidmungsplan Wien
Draufsicht / Luftbild - leicht gedreht
ZELLMANN
IMMOBILIEN




ZELLMANN
IMMOBILIEN


KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


Grundstück
zu verkaufen
ZELLMANN
IMMOBILIEN
ZELLMANN

Objektbeschreibung

EXKLUSIVES BAUGRUNDSTÜCK MIT GENEHMIGTEM EINREICHPLAN

557 m² Eigengrund · genehmigter Einreichplan · ca. 367 m² geplante Wohnnutzfläche · voll aufgeschlossen · absolute Grünruhelage am Waldrand

In einer außergewöhnlich ruhigen und begehrten Grünwohnlage von **Neuwaldegg im 17. Wiener Gemeindebezirk** gelangt dieses attraktive Baugrundstück mit rund **557 m² Eigengrund** zum Verkauf. Der Waldrandweg liegt unmittelbar an der Grenze zum 18. und 19. Bezirk und verbindet naturnahes Wohnen mit hoher Privatsphäre und der guten Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Ein wesentlicher Mehrwert dieser Liegenschaft ist der bereits **genehmigte Einreichplan für ein modernes Einfamilienhaus**. Das geplante Wohnhaus erstreckt sich über vier Ebenen und sieht eine außergewöhnlich großzügige Wohnnutzfläche von rund **367 m²** vor. Damit bietet das Grundstück nicht nur eine hervorragende Lage, sondern bereits ein weit entwickeltes und bewilligtes Konzept für die Realisierung eines hochwertigen Eigenheims.

Das Grundstück ist als Fahnengrundstück ausgeführt und bietet dadurch eine besonders geschützte, von der Straße zurückversetzte Wohnsituation. Die Zufahrt wird aufgrund einer Servitutsregelung gemeinsam mit der Nachbarliegenschaft genutzt. Dadurch ergibt sich anstelle einer lediglich rund 3,5 m breiten Einzelzufahrt ein gemeinsamer Zufahrtsbereich mit insgesamt rund **7 m Breite** für beide Liegenschaften.

Die Kombination aus **Eigengrund, Grünruhelage, Wienerwaldnähe und bereits genehmigtem Bauprojekt** macht dieses Grundstück zu einer seltenen Gelegenheit für Käufer, die ein großzügiges und modernes Zuhause in einer der schönsten Grünlagen Wiens verwirklichen möchten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstück:** ca. 557 m² Eigengrund
- **Eigentum:** Alleineigentum
- **Projekt:** genehmigter Einreichplan für ein modernes Einfamilienhaus
- **Geplante Wohnnutzfläche:** ca. 367 m²

- **Ebenen:** Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- **Bebaute Fläche laut Einreichplan:** ca. 100 m²
- **Grundstücksform:** Fahnengrundstück
- **Zufahrt:** gemeinsamer Zufahrtsbereich aufgrund Servitut
- **Aufschließung:** voll aufgeschlossen
- **Lage:** absolute Grünruhelage am Wienerwald
- **Besonderheit:** unmittelbare Nähe zum 18. und 19. Bezirk

GRUNDSTÜCK & PROJEKT

Das rund 557 m² große Grundstück befindet sich in einer besonders geschützten Lage abseits des unmittelbaren Straßenverlaufs. Durch die Ausführung als Fahnengrundstück entsteht eine private Wohnsituation mit hohem Ruhe- und Erholungswert.

Besonders hervorzuheben ist der bereits genehmigte Einreichplan. Vorgesehen ist ein modernes Einfamilienhaus mit rund **367 m² Wohnnutzfläche auf vier Ebenen**. Die Planung verbindet großzügige Wohnbereiche mit mehreren Rückzugsräumen, weitläufigen Terrassen und einem direkten Bezug zum Garten.

Damit kann ein zukünftiger Eigentümer auf einer bereits umfangreich ausgearbeiteten Projektgrundlage aufbauen. Gegenüber einem Grundstück ohne vorhandene Planung und Bewilligung stellt dies einen erheblichen zeitlichen und planerischen Mehrwert dar.

DAS GEPLANTE EINFAMILIENHAUS

Die moderne Planung nutzt die besondere Grundstückssituation konsequent aus und schafft auf vier Ebenen ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot. Das Haus ist als hochwertiges Einfamilienhaus mit großzügigen Wohn-, Schlaf-, Freizeit- und Außenbereichen

konzipiert.

Untergeschoss

Das Untergeschoss bietet großzügige Hobby-, Technik- und Funktionsflächen und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Fitness, Wellness, Homeoffice, Gäste oder Freizeit.

- Zwei großzügige Hobbyräume
- Waschraum
- Technikraum
- Vorraum
- Weitere Funktions- und Nebenflächen

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet die repräsentative Wohnebene des Hauses. Der großzügige Wohnbereich sowie Küche und Essbereich schaffen ein offenes Wohngefühl mit direktem Bezug zu Terrasse und Garten.

- Großzügiger Wohnbereich
- Küche und Essbereich
- Direkter Bezug zu Terrasse und Garten
- Vorraum
- Abstellraum

- WC

Obergeschoss

Das Obergeschoss bildet einen privaten Wohnbereich mit mehreren flexibel nutzbaren Zimmern, Badezimmer sowie zusätzlichen Außenflächen. Je nach persönlichem Wohnkonzept können hier Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitsbereiche eingerichtet werden.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bildet einen besonderen Rückzugsbereich und wird durch großzügige Terrassenflächen ergänzt. Damit entsteht auf der obersten Ebene ein privater Wohnbereich mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

PROJEKTKENNZAHLEN LAUT EINREICHPLAN

- Grundstücksfläche ca. 557 m²
- Fahnenstiel ca. 91 m²
- Bebaute Fläche ca. 99,87 m²
- Geplante Wohnnutzfläche gesamt ca. 367,44 m²
- Bruttogeschossfläche laut Einreichplan ca. 413,46 m²
- Gebäudehöhe laut Planung maximal 4,50 m
- Tatsächliche Gebäudehöhe laut Einreichnachweis ca. 4,03 m
- Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

TECHNISCHES KONZEPT

Auch die technische Konzeption des geplanten Hauses wurde bereits detailliert berücksichtigt. Laut Einreichplanung ist eine moderne und energieeffiziente Haustechnik vorgesehen.

- Luft-Wärmepumpe zur Beheizung vorgesehen
- Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz
- Stromversorgung über das öffentliche Netz
- Schmutzwasserableitung in den öffentlichen Kanal
- Regenwasserversickerung auf Eigengrund vorgesehen
- Extensive Begrünung des Flachdaches vorgesehen

LAGE

Der Waldrandweg in Neuwaldegg zählt zu den besonders reizvollen Grünwohnlagen im Westen Wiens. Die Umgebung ist geprägt von hochwertigen Einfamilienhäusern, großzügigen Grünflächen und der unmittelbaren Nähe zum Wienerwald.

Eine Besonderheit ist die Lage an der Schnittstelle zwischen dem **17., 18. und 19. Wiener Gemeindebezirk**. Dadurch verbindet die Liegenschaft die Ruhe einer beinahe ländlich wirkenden Wohnlage mit den infrastrukturellen Vorteilen der angrenzenden Wiener Bezirke. Das Wohngefühl orientiert sich aufgrund der Lage und Umgebung stark an den unmittelbar angrenzenden Grünlagen von Hernals, Währing und Döbling.

Der Wienerwald beginnt praktisch vor der Haustüre. Spaziergänge, Wanderungen, Laufrunden und zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten lassen sich unmittelbar von der Liegenschaft aus genießen.

INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG

- Gute öffentliche Verkehrsanbindung

- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung in kurzer Distanz
- Schulen und Kindergärten in der Umgebung
- American International School Vienna gut erreichbar
- Gute Verbindung Richtung Hernals, Neustift und Döbling
- Wiener Innenstadt gut erreichbar
- Hoher Freizeit- und Erholungswert durch unmittelbare Wienerwaldnähe

FREIZEIT & UMGEBUNG

Die unmittelbare Nähe zum Wienerwald gehört zu den besonderen Qualitäten dieser Liegenschaft. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Laufen und Radfahren und schafft damit einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert.

Gerade die Verbindung aus Natur, Ruhe und der Nähe zu den etablierten Wohnlagen von Neustift, Pötzleinsdorf und Döbling macht den Standort besonders attraktiv für Menschen, die großzügiges Wohnen im Grünen suchen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen.

UNSER RESÜMEE

Ein Baugrundstück dieser Qualität ist innerhalb Wiens nur selten verfügbar. Rund **557 m² Eigengrund**, die geschützte Situation eines Fahnengrundstücks, unmittelbare Wienerwaldnähe und insbesondere das bereits genehmigte Einfamilienhausprojekt schaffen hervorragende Voraussetzungen für die Realisierung eines außergewöhnlichen Eigenheims.

Besonders beeindruckend ist das geplante Raumangebot: Rund **367 m² Wohnnutzfläche über vier Ebenen**, großzügige Wohn- und Rückzugsbereiche sowie weitläufige Terrassen ermöglichen ein Wohnkonzept, das auf einem Wiener Grundstück dieser Größenordnung nur selten realisierbar ist.

Eine besondere Gelegenheit für Käufer, die nicht einfach nur ein Grundstück suchen, sondern die Grundlage für ein großzügiges, modernes Zuhause in einer der schönsten

Grünlagen Wiens.

WICHTIGER HINWEIS ZUM EINREICHPLAN

Die Angaben zum geplanten Gebäude, zu den Flächen, Projektkennzahlen und zur technischen Ausführung basieren auf dem vorliegenden Einreichplan. Vor Übernahme beziehungsweise Umsetzung des Projektes sind der aktuelle Rechts- und Bewilligungsstand, allfällige Fristen sowie die unveränderte Umsetzbarkeit der bewilligten Planung bei der zuständigen Behörde zu prüfen.

Änderungen gegenüber dem genehmigten Projekt können – abhängig von Art und Umfang – einer neuerlichen behördlichen Prüfung beziehungsweise Bewilligung bedürfen. Maßgeblich sind ausschließlich die behördlich genehmigten Planunterlagen und der jeweils aktuelle Rechtsstand.

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.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig

bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

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