

**1180 // Grundstücksrarität mit unverbaubarem
Panoramablick - Pötzleinsdorf Toplage!**



Objektnummer: 202600000021

Eine Immobilie von Sattmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Dürwaringstraße

Grundstück

Österreich

1180 Wien

Ihr Ansprechpartner



Dr. Gerald Jahn

Sattmann Immobilien

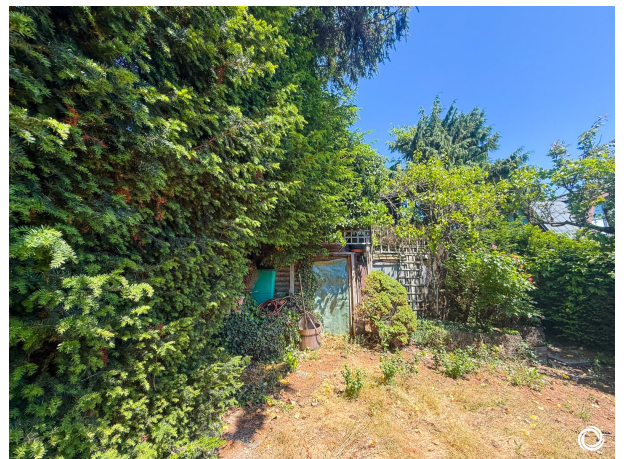
Severingasse 13/21

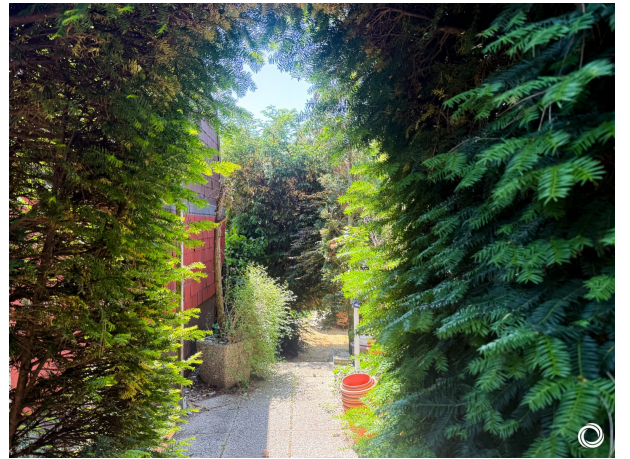
1090 Wien

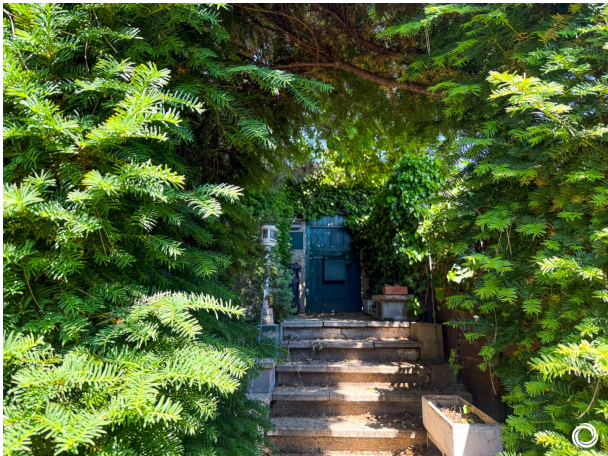
H +43 650 727 61 37

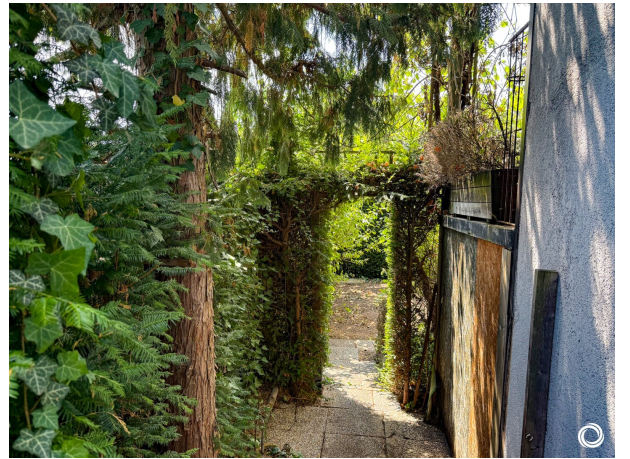
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Grundstück in der Dürwaringstraße befindet sich am Ende einer Sackgasse in absoluter Ruhelage. Hier vereinen sich Qualitäten, die in Wien nur noch äußerst selten zu finden sind: südwestliche Ausrichtung, gewachsener Baumbestand sowie ein beeindruckender, unverbaubarer Fern- und Panoramablick am Fuße des Schafbergs. Ein weiterer Pluspunkt ist die direkte Zufahrt bis zum Grundstück – eine Besonderheit, die bei Hanglagen nicht selbstverständlich ist.

Auf rund **371 m²** eröffnet sich eine seltene Gelegenheit für Menschen, die naturnahes Wohnen mit einem außergewöhnlichen Ausblick verbinden möchten. Die erhöhte Lage in Pötzleinsdorf schafft eine besondere Atmosphäre zwischen idyllischer Ruhe und der Nähe zur Wiener Innenstadt.

Das Grundstück bietet attraktive Gestaltungsmöglichkeiten. Gemäß Wiener Kleingartengesetz darf ein **Kleingartenwohnhaus samt Nebengebäuden zum ganzjährigen Wohnen** errichtet werden. Die zulässige Verbaubarkeit von **265 m³** ermöglicht beispielsweise zwei Wohnebenen mit jeweils rund **50 m² Wohnfläche zuzüglich Keller**. Damit entsteht ein **modernes Zuhause mit rund 100 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen – **ideal für Paare, Singles oder kleine Familien, die besonderen Wert auf Lage, Natur und Ausblick legen**.

Durch die Hanglage ergeben sich dabei interessante Möglichkeiten für eine individuelle und moderne Architektur.

Bereits vorhanden ist ein Bestandsgebäude mit Schuppenanbau. Ausgestattet mit **Heizung, Badezimmer und WC** kann dieses sofort genutzt werden – beispielsweise als vorübergehender Wohnsitz während der Planungs- und Bauphase, als Wochenenddomizil oder einfach, um das Grundstück vom ersten Tag an zu genießen.

Die Kombination aus unverbaubarem Panoramablick, absoluter Grünruhelage, attraktiven Bebauungsmöglichkeiten und der begehrten Wohnlage in Pötzleinsdorf macht dieses Grundstück zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen, die einen besonderen Lebensmittelpunkt im Grünen schaffen möchten.

Verkehrsanbindung:

Straßenbahn: 40 (ca. 12 Gehminuten)

Autobus: 42A (ca. 11 Gehminuten)

Grundstück

+) ca. 371m²

+) südwestlich gelegen

+) komplett Erschlossen: Gas, Kanal, Wasser

+) am Ende einer Sackgasse - direkte Zufahrt möglich

Bebauungsmöglichkeit

+) Kleingartenwohnhaus samt Nebengebäuden gemäß Wiener Kleingartengesetz;
ganzjähriges Wohnen

+) **Verbaubarkeit 265 m³**, das ermöglicht **2 Wohnebenen zu je 50 m² + Keller**

Haus zur Zwischennutzung vorhanden - mit Bad, WC + Gasetagen-Heizung

Betriebskosten

Grundsteuer (4 x pro Jahr)	20,16
Müll (4 x pro Jahr)	72,24
KGV Diverses (jährlich)	21,00
Strom, Gas, Wasser nach Verbrauch	

Kaufpreis

auf Anfrage.

Neben-Kostenübersicht in EUR

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr

ca. 1,5 % Vertragserrichtung (+ 20% Ust.)

3% Käuferprovision (+ 20% Ust.)

zuzügl. Beglaubigungskosten: vom Notar abhängig

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap