1180 // Grundstücksrarität mit unverbaubarem Panoramablick - Pötzleinsdorf Toplage!



Objektnummer: 202600000021

Eine Immobilie von Sattmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dürwaringstraße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	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.







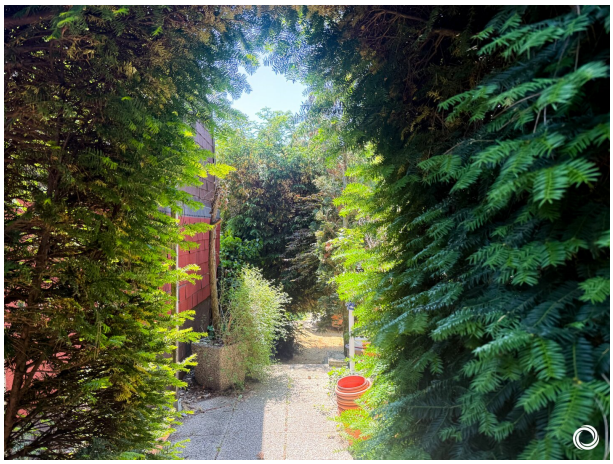




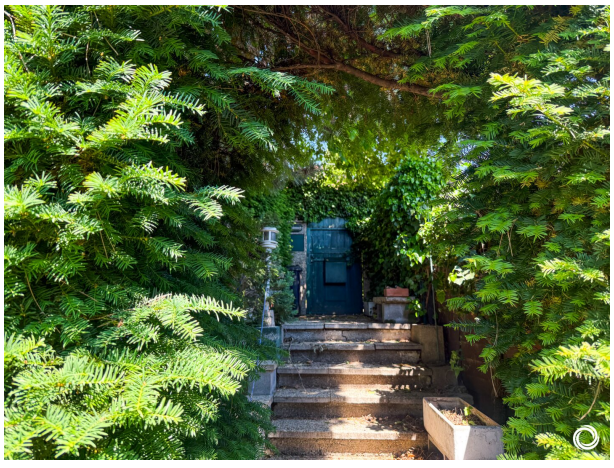








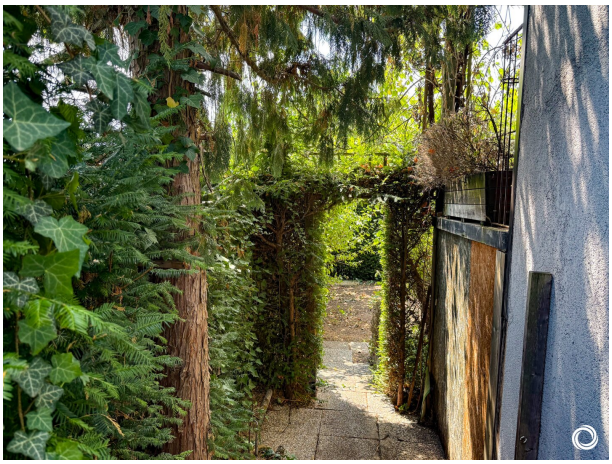


















Objektbeschreibung

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 – i**deal 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