Exklusive Lage, historische Substanz – ein besonderes Anwesen in Neustift am Walde



Garten

Objektnummer: 1684/397

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	125,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	700.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.600,00 €

Infos zu Preis:

Die Pacht beträgt ca. 700 Euro im Monat

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien

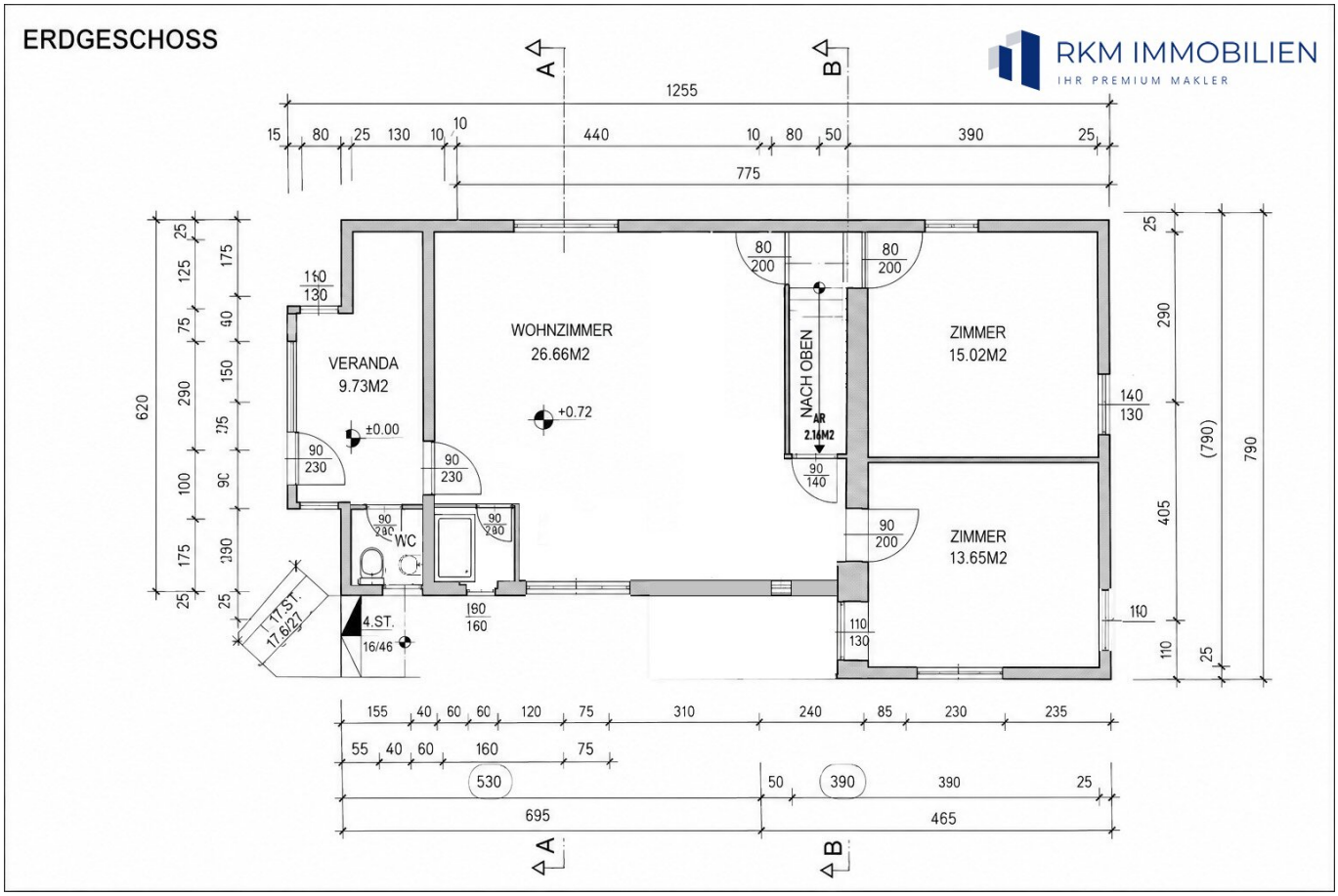
T +43 660 740 60 24


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN

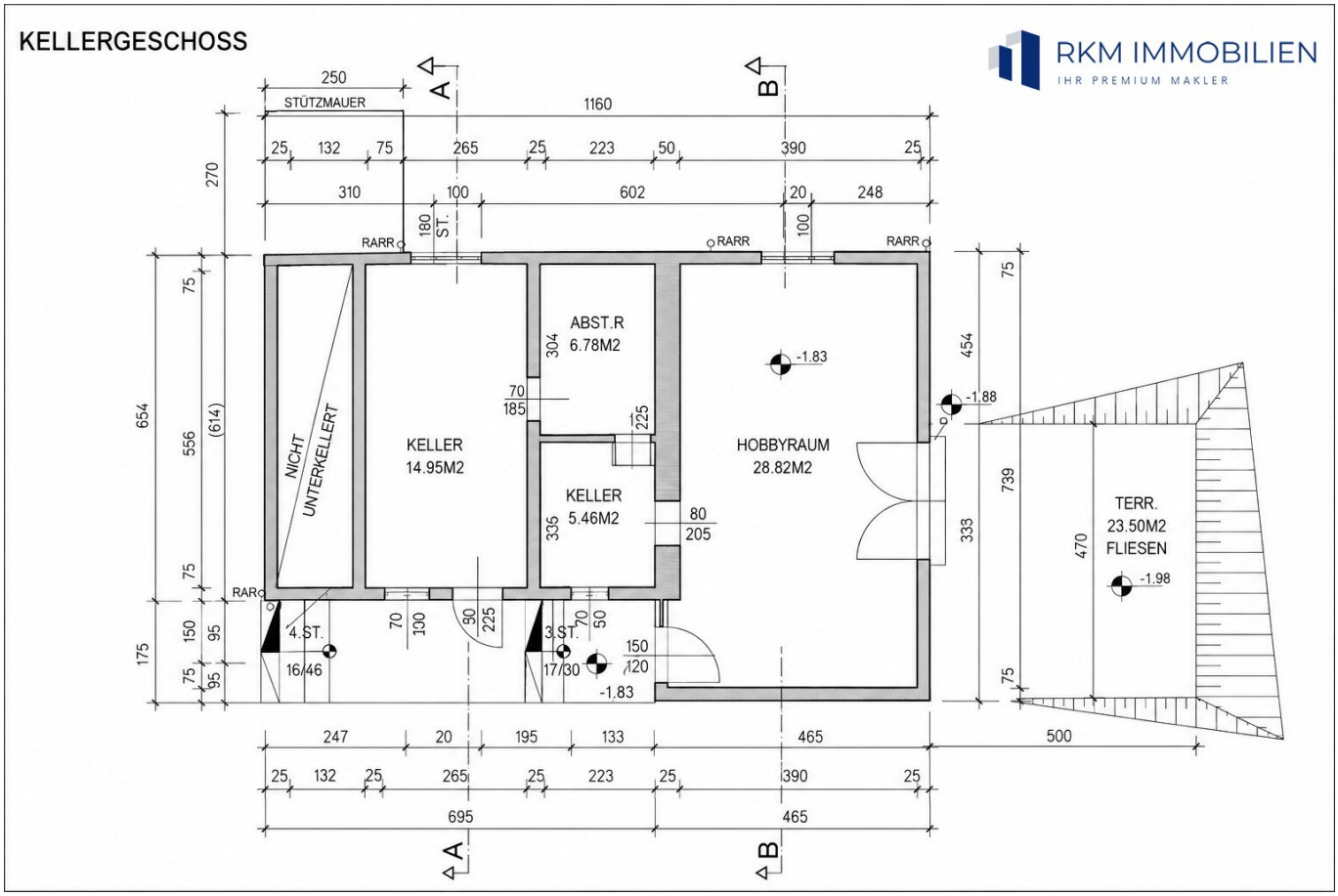

RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


ERDGESCHOSS
RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER
A
B
1255
775
440
390
VERANDA
9.73M2
WOHNZIMMER
26.66M2
NACH OBEN
AR
2.16M2
ZIMMER
15.02M2
ZIMMER
13.65M2
WC
±0.00
+0.72
4.ST.
16/46
17.ST.
17.6/27
620
(790)
790
405
530
695
465

KELLERGESCHOSS

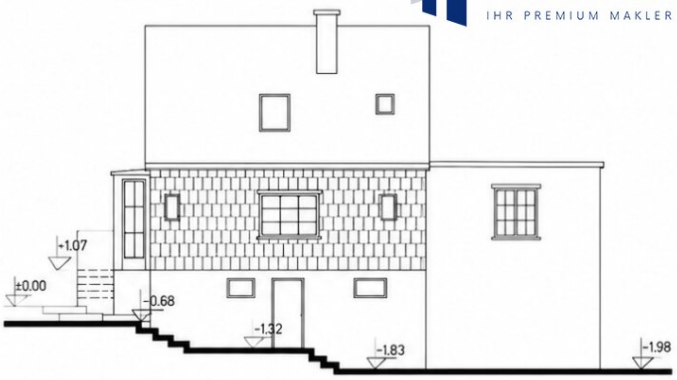
RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



ANSICHT NORD



ANSICHT OST

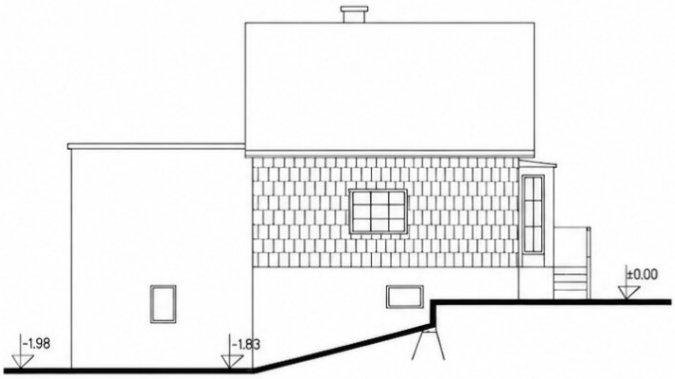


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



Objektbeschreibung

Historisches Wohnhaus in exklusiver Grünlage des 19. Bezirks

In einer der begehrtesten und grünsten Wohnlagen Wiens, eingebettet in die besondere Atmosphäre von **Neustift am Walde**, befindet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft auf einem großzügigen Grundstück mit rund **864 m²**.

Das im 20. Jahrhundert errichtete Haus ist eng mit dem Wiener Künstler **Karl Frenkel** verbunden und verleiht der Liegenschaft damit einen besonderen historischen und individuellen Charakter. Heute bietet das Objekt die seltene Gelegenheit, ein Stück Wiener Wohnkultur neu zu interpretieren – sei es durch eine behutsame Sanierung des bestehenden Hauses oder durch eine umfassendere Neugestaltung unter Ausnutzung der vorhandenen baurechtlichen Möglichkeiten.

Das Grundstück befindet sich in Hanglage und verbindet Privatsphäre, Grünraum und die besondere Wohnqualität des Wienerwaldrandes mit der Nähe zur Stadt.

Das bestehende Haus

Das Bestandsgebäude erstreckt sich über Erdgeschoss und Kellergeschoss und verfügt über eine klassische, über Jahrzehnte gewachsene Architektur.

Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. **26,7 m²**, zwei Zimmer mit ca. **15,0 m²** bzw. **13,7 m²**, eine Veranda mit ca. **9,7 m²** sowie Nebenräume.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Flächen, darunter einen Hobbyraum mit ca. **28,8 m²**, mehrere Keller- und Abstellräume sowie eine Terrasse mit ca. **23,5 m²**.

Das Gebäude befindet sich in **sanierungsbedürftigem Zustand**. Gerade darin liegt jedoch die besondere Chance dieser Immobilie: Der zukünftige Nutzer erhält die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren, architektonisch neu zu gestalten oder – vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen – das vorhandene Bebauungspotenzial des Grundstücks umfassender zu nutzen.

Attraktives Bebauungspotenzial

Besonders interessant sind die derzeit ausgewiesenen Bebauungsbestimmungen:

Widmung: W – Wohngebiet

Bauklasse: I

max. Gebäudehöhe: 7,5 m

Bauweise: offen oder gekuppelt (ogk)

maximal bebaubare Fläche: 20 %

Bei einer Grundstücksfläche von rund **864 m²** ergibt sich daraus rechnerisch eine maximal bebaubare Grundfläche von rund: **172,8 m²**

Damit bietet das Grundstück – vorbehaltlich einer detaillierten baurechtlichen und behördlichen Prüfung – erhebliches Potenzial für die Realisierung eines großzügigen, zeitgemäßen Wohnkonzeptes.

Aufgrund der Hanglage eröffnet sich darüber hinaus ein besonders interessantes architektonisches Gestaltungspotenzial, etwa durch eine terrassierte Bauweise, großzügige Verglasungen und eine intelligente Verbindung von Innen- und Außenbereichen.

Grundstück im Pachtverhältnis

Das Grundstück steht nicht im Eigentum des Verkäufers, sondern wird vom **Stift Klosterneuburg** gepachtet.

Der derzeitige Pachtzins beträgt rund **€ 700 pro Monat**.

Gegenstand einer Transaktion ist somit das bestehende Gebäude bzw. die Übertragung der entsprechenden Rechte aus dem Pachtverhältnis nach Maßgabe des bestehenden Pachtvertrages und der Zustimmung bzw. Bedingungen des Grundeigentümers.

Die konkreten Vertragsbedingungen, Restlaufzeit, Indexierung und Übertragungsmodalitäten sind im Rahmen einer Kaufprüfung gesondert zu berücksichtigen.

Neustift am Walde – eine der besonderen Wohnlagen Wiens

Neustift am Walde steht für eine Wohnqualität, die innerhalb Wiens nur an wenigen Orten zu finden ist: Weinberge, Wienerwald, traditionelle Heurigenkultur und weitläufige Grünflächen prägen die Umgebung, während die Wiener Innenstadt dennoch gut erreichbar bleibt.

Die Kombination aus großzügigem Grundstück, Hanglage und geringer Bebauungsdichte schafft ein außergewöhnliches Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Gerade Grundstücke dieser Größenordnung mit entsprechendem Entwicklungspotenzial sind in den etablierten Wohnlagen des 19. Bezirks nur begrenzt verfügbar.

Highlights auf einen Blick

- außergewöhnliche Grün- und Ruhelage in **1190 Wien – Neustift am Walde**
- Grundstücksfläche ca. **864 m²**
- historisches Wohnhaus mit Bezug zum Wiener Künstler **Karl Frenkel**
- sanierungsbedürftiger Bestand mit individuellem Charakter
- attraktives Potenzial für Sanierung, Erweiterung bzw. Neugestaltung
- Widmung **Wohngebiet**
- **Bauklasse I**
- Gebäudehöhe bis **7,5 m**
- offene oder gekuppelte Bauweise
- maximal **20 % bebaubare Fläche**
- rechnerisch bis ca. **172,8 m² bebaubare Grundfläche**
- attraktive Hanglage
- Pachtgrund des **Stiftes Klosterneuburg**
- derzeitiger Pachtzins ca. **€ 700 monatlich**

- interessantes Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit architektonischem Gestaltungsanspruch

Eine Immobilie für Menschen mit Vision

Diese Liegenschaft richtet sich nicht an Käufer, die lediglich ein bezugsfertiges Haus suchen.

Sie bietet vielmehr die seltene Möglichkeit, **in einer der charaktervollsten Grünlagen Wiens ein individuelles Wohnprojekt zu verwirklichen** – auf einem großzügigen Grundstück, mit historischem Bestand und bemerkenswertem baulichem Entwicklungspotenzial.

Ob behutsame Revitalisierung des bestehenden Hauses oder zeitgemäße architektonische Neuinterpretation: Hier kann ein außergewöhnlicher privater Rückzugsort in Neustift am Walde entstehen.

Alle Angaben zu Flächen, Bebauungsmöglichkeiten und Pachtverhältnissen erfolgen auf Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen und Informationen. Die tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit ist im Zuge eines konkreten Projektes durch die zuständigen Behörden bzw. befugte Fachplaner zu prüfen.

Hinweis: Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap