Rarität in begehrter Ruhelage – Baugrundstück nahe der American International School



Straße

Objektnummer: 1684/399

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Kaufpreis:	470.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.230,37 €

Infos zu Preis:

Die aktuelle jährliche Kosten inkl. Wasser, Schneeräumung, etc. betragen EUR 351,58:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

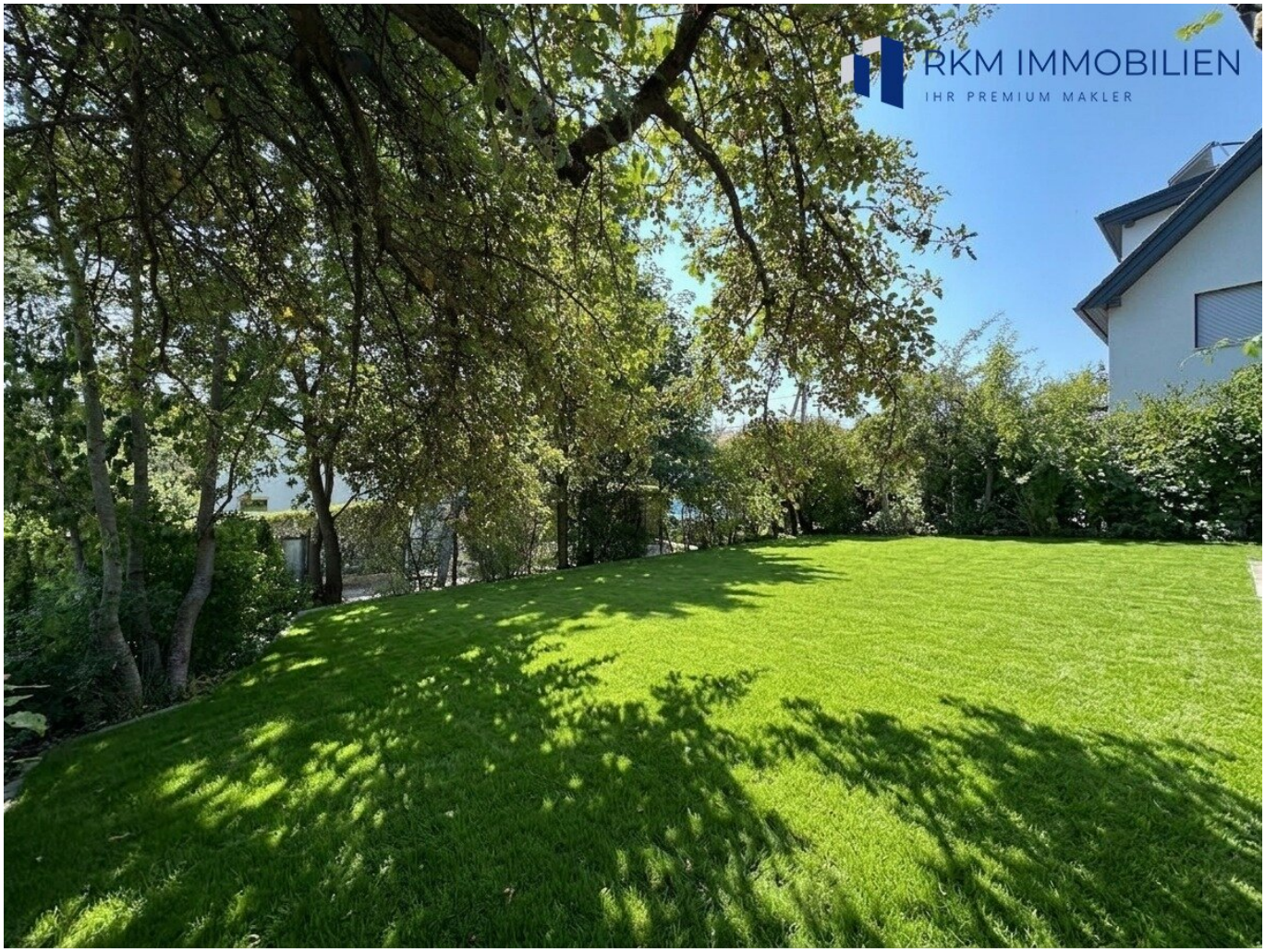


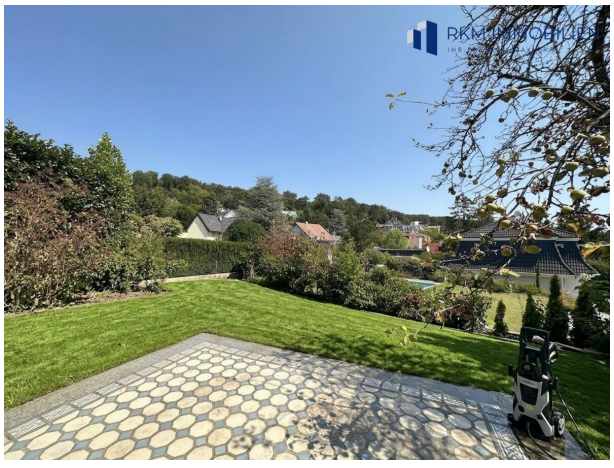
Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien

T +43 660 740 60 24

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


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER




RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnlich ruhig gelegenes Grundstück. Die Liegenschaft befindet sich in einer ausgesprochen grünen und privaten Wohnlage und verbindet die Ruhe des Wiener Stadtrandes mit der hervorragenden Infrastruktur der Metropole.

Eine besondere Stärke der Lage ist die Nähe zur **American International School Vienna**, die in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Damit ist die Liegenschaft insbesondere auch für Familien mit internationalem Hintergrund interessant, die ein individuelles Wohnprojekt in einer der begehrten Grünlagen Wiens verwirklichen möchten.

Obwohl die Adresse postalisch dem 17. Wiener Gemeindebezirk zugeordnet ist, orientiert sich die für den täglichen Bedarf relevante Infrastruktur weitgehend in Richtung **Döbling und Neustift am Walde**. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Freizeitangebote und die bekannten Weinbaugebiete des 19. Bezirks befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Grundstücksdaten

Das Grundstück weist eine Fläche von ca. **382 m²** auf.

Nach den vorliegenden Bebauungsbestimmungen gelten insbesondere folgende Eckdaten:

- **Widmung:** GS
- **Besondere Bebauungsbestimmungen:** BB1
- grundsätzlich maximal **20 % der Grundstücksfläche bebaubar**
- aufgrund der zusätzlichen Bestimmungen jedoch maximal **70 m² bebaute Fläche für das Hauptgebäude**
- Nebengebäude wie Garage, Gartenhaus bzw. vergleichbare Bauwerke insgesamt bis maximal **30 m²**
- die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch auszugestalten

- zulässige Dachneigung bis **45°**

Bei 382 m² Grundstücksfläche würden 20 % rechnerisch 76,4 m² ergeben. Aufgrund der besonderen Bebauungsbestimmung ist die tatsächlich maximal zulässige bebaute Fläche des Hauptgebäudes jedoch auf **70 m²** begrenzt.

Damit bietet das Grundstück interessante Möglichkeiten für die Errichtung eines individuellen Einfamilienhauses. Bei entsprechender Planung und zwei nutzbaren Ebenen erscheint eine Wohnnutzfläche in einer Größenordnung von etwa **130–140 m²** grundsätzlich vorstellbar. Die tatsächlich realisierbare Wohn- bzw. Nutzfläche hängt selbstverständlich von der konkreten Planung und der baubehördlichen Genehmigung ab.

Bereits vorhandene Anschlüsse

Ein weiterer wesentlicher Vorteil: Die erforderliche technische Infrastruktur ist bereits am Grundstück vorhanden.

Es bestehen Anschlüsse für **Wasser, Kanal, Gas und Strom**. Darüber hinaus ist auch ein **Starkstromanschluss** vorhanden.

Dies schafft gute Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung und reduziert gegenüber einem noch vollständig unerschlossenen Grundstück den notwendigen technischen Aufwand.

Absolute Ruhelage im Grünen

Die besondere Qualität dieser Liegenschaft liegt nicht allein in ihren Bebauungsmöglichkeiten, sondern vor allem in ihrer **außergewöhnlich ruhigen Lage**.

Die Lage bietet ein Wohnumfeld, das man innerhalb Wiens nur noch selten findet: viel Grün, Privatsphäre und unmittelbare Nähe zu den Erholungsgebieten am Wienerwald – gleichzeitig bleibt die städtische Infrastruktur rasch erreichbar.

Die nahe gelegenen Weinberge, Spazier- und Wanderwege sowie die traditionellen Heurigen von Neustift und Umgebung prägen die hohe Freizeit- und Lebensqualität dieser Lage.

Eine seltene Gelegenheit für individuelles Wohnen

Das Grundstück eignet sich besonders für Käufer, die nicht einfach nur einen Bauplatz suchen, sondern einen **individuellen Wohnsitz in einer außergewöhnlich ruhigen Wiener Grünlage** schaffen möchten.

Die Kombination aus überschaubarer Grundstücksgröße, vorhandener technischer Erschließung, interessanten Bebauungsmöglichkeiten, Nähe zur American International School und der Infrastruktur des 19. Bezirks macht diese Liegenschaft zu einer interessanten Gelegenheit sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit langfristigem Entwicklungshorizont.

Grundstücksfläche: ca. 382 m²

Max. bebaute Fläche Hauptgebäude: 70 m²

Nebengebäude: bis insgesamt 30 m²

Anschlüsse: Wasser, Kanal, Gas, Strom und Starkstrom

Lage: absolute Ruhelage nahe Wienerwald und 19. Bezirk

American International School Vienna: in wenigen Minuten erreichbar

Alle Angaben basieren auf den derzeit vorliegenden Informationen. Für die konkrete Bebaubarkeit und die Genehmigungsfähigkeit eines individuellen Bauvorhabens sind die jeweils geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie die Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde maßgeblich.

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 <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 <4.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap