

Wo Wien am grünsten ist: Exklusiver Baugrund für Ihr maßgeschneidertes Eigenheim



Objektnummer: 1837/119

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	503,00 m²
Kaufpreis:	820.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Phillip Hrala

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

T 06609251772
H +43 660 9251772

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





IMMO REBELLEN



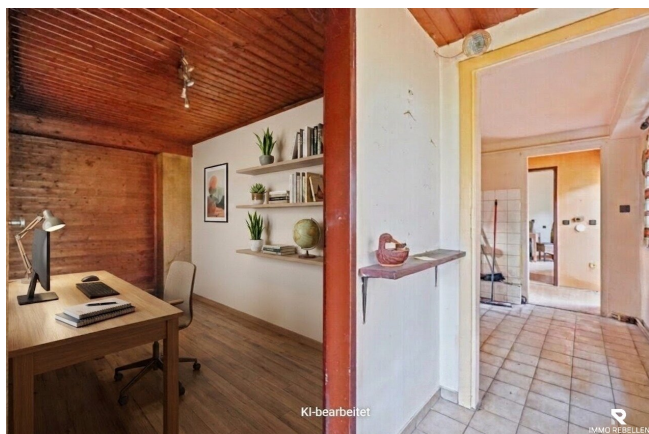
KI-bearbeitet

IMMO REBELLEN



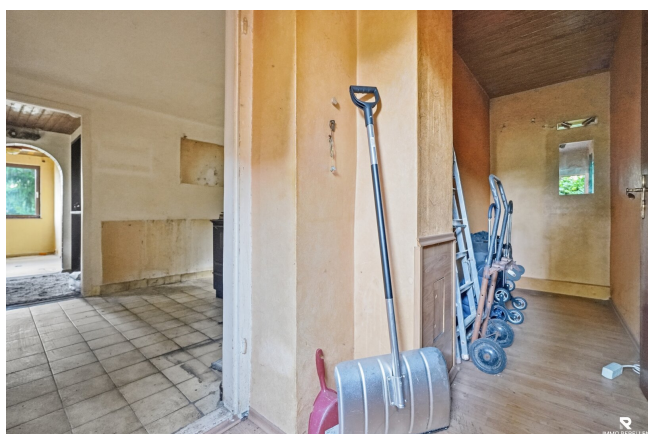
IMMO REBELLEN



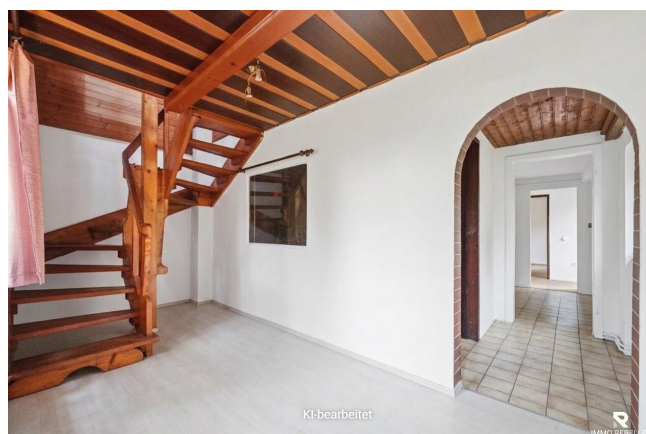




IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



KI-bearbeitet

IMMO REBELLEN



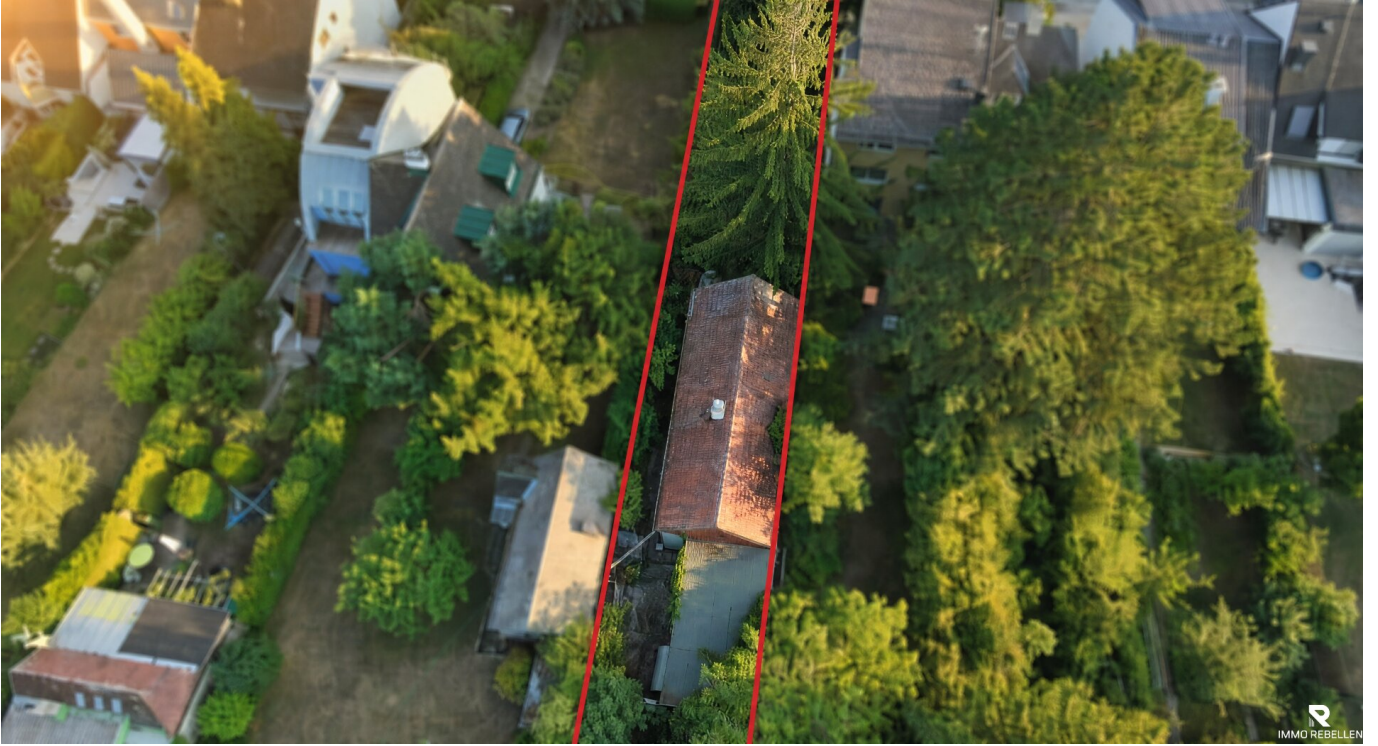












Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage, eingebettet zwischen dem Lainzer Tor und dem Hörndlwald, befindet sich in der begehrten Friedensstadt (13. Bezirk) dieses ca. 632 m² große Baugrundstück. Die Liegenschaft bietet ideale Voraussetzungen für die Errichtung Ihres individuellen Traumhauses in einer der grünen, ruhigsten und wertstabilsten Wohngegenden Wiens.

Auf dem Grundstück befindet sich aktuell ein stark sanierungsbedürftiges Bestandsgebäude. Dies eröffnet künftigen Eigentümern oder Projektentwicklern zwei völlig unterschiedliche, aber hochspannende Wege:

Option 1: Die umfassende Kernsanierung: Für Liebhaber, die den bestehenden Baukörper erhalten und nach eigenen Vorstellungen von Grund auf neu zum Leben erwecken möchten.

Option 2: Abbruch und Neubau Mit dem Rückbau des Altbestandes machen Sie den Weg frei für ein modernes Bauvorhaben in absoluter Top-Lage. Ein Neubau ermöglicht es Ihnen, den zur Verfügung stehenden Baurahmen, im Einklang mit den behördlichen Vorgaben, bestmöglich auszunutzen und ein maßgeschneidertes privates Traumhaus oder ein zeitgemäßes Wohnprojekt nach Ihren Vorstellungen zu realisieren.

Eckdaten auf einen Blick:

- **Grundstücksfläche:** ca. 632 m²
- **Grundstücksbreite:** ca. 8,5 m
- **Bestehendes Objekt:** Abbruchhaus (Bestandsfrei)
- **Lage:** Absolute Grün- und Ruhelage

Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen (Vorläufiger Stand):

Die grundsätzlichen Parameter für Ihren Neubau sind durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan klar und attraktiv definiert:

- **Widmung:** W – Wohngebiet
- **Bauklasse:** I – max. Gebäudehöhe 6,5 m
- **Bauweise:** g – geschlossene Bauweise (grundsätzliche Verbauung von seitlicher zu

seitlicher Grundgrenze)

WICHTIGER HINWEIS – Aktuelle Prüfung der Besonderen Bebauungsbestimmungen

(BB): Transparenz ist uns wichtig: Für diesen Straßenblock weist der Bebauungsplan zusätzlich eine „Besondere Bebauungsbestimmung“ (BB) aus. Davon hängt ab, wie tief und in welcher genauen Form in den Garten hineingebaut werden darf.

Aktuell befindet sich die exakte Zuordnung dieser Bestimmung in abschließender behördlicher Abklärung mit dem Wiener Bauamt.

Sobald die finale behördliche Bestätigung in den kommenden Tagen vorliegt, reichen wir Ihnen diese Details umgehend nach!

Hinweis zur Darstellung:

Einige der im Inserat gezeigten Fotos wurden **digital gestaged**, um Ihnen einen besseren Eindruck der möglichen Raumgestaltung und Außenbereich-Nutzung zu vermitteln (z. B. Möblierung oder Dekoration). Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Visualisierung, das Haus wird **ohne Möblierung** verkauft.

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](https://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Phillip Hrala, Mobil: +43 660 9251772, Mail: PH@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap