

## Rarität am Mühlwasser mit Altbestand



Außenansicht

**Objektnummer: 2003/11402**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien                       |
| <b>Zustand:</b>          | Abrissobjekt                    |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                          |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 465.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

16.740,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Kevin Troll

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien

T +43 1 2031168-30  
H +43 650 5067373  
F +43 1 2031168-40

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



# kubic<sub>9</sub>k

immobilien

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen  
95%

Grundstücke  
100%





## Objektbeschreibung

### Hier können Sie Ihr Traumhaus errichten!

Dieses **außergewöhnliche Grundstück** bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihr ganz persönliches Zuhause in **ruhiger Siedlungslage** zu verwirklichen – nur rund **250 Meter vom idyllischen Mühlwasser** entfernt. Eingebettet in eine **grüne und entspannte Umgebung**, erwartet Sie hier ein Platz, an dem sich Wohnen und Naturnähe auf besondere Weise verbinden lassen.

Das **nahezu quadratisch geschnittene Grundstück** umfasst rund **457 m<sup>2</sup>** und verfügt über eine **Breite von etwa 21 Metern** sowie eine **Tiefe von über 23 Metern**. Die Widmung als **Bauland Wohngebiet, Bauklasse I, offene Bauweise** ermöglicht eine **Gebäudehöhe von bis zu 6,5 Metern zuzüglich Dachgeschoss** und eröffnet damit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Durch die **großzügige Grundstücksbreite** bietet sich neben der Errichtung eines **Einfamilienhauses** auch die **Möglichkeit, ein attraktives Doppelhaus** zu realisieren – ideal für **Familien, mehrere Generationen oder als interessante Investitionsmöglichkeit**.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein **älteres Wohnhaus**, das aufgrund seines Alters und baulichen Zustands **einem Neubau weichen sollte**. Das bestehende Gebäude verfügt über **Erdgeschoss, Dachgeschoss und einen vollständig unterkellerten Bereich**.

Die **unmittelbare Nähe zum Mühlwasser** verleiht der Liegenschaft eine ganz besondere Atmosphäre und bietet eine wunderbare Kombination aus **Ruhe, Entspannung und Naturnähe**.

Ob **modernes Einfamilienhaus, stilvolles Doppelhaus oder individuelle Wohnlösung** – hier haben Sie die Möglichkeit, **Ihre Wohnträume zu verwirklichen** und ein Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Wünschen und Bedürfnissen zu schaffen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap