

Aufgeschlossenes Baugrundstück in Oberlaa – Wohnen mit Potenzial | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26230

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Kaufpreis:	450.000,00 €
Kaufpreis / m²:	965,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

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

Objektbeschreibung

Dieses Grundstück bietet eine interessante Gelegenheit für all jene, die sich den Wunsch nach einem eigenen Zuhause in Wien erfüllen möchten und dabei Wert auf eine ruhige, gewachsene Wohnumgebung mit guter Nutzbarkeit legen.

Zum Verkauf gelangt ein aufgeschlossenes Grundstück in angenehmer Lage von Oberlaa. Die Liegenschaft befindet sich in einem etablierten Wohngebiet mit überwiegend kleinteiliger Bebauungsstruktur und eignet sich hervorragend für die Errichtung eines Einfamilienhauses oder eines kompakten Wohnprojekts im Rahmen der geltenden baurechtlichen Möglichkeiten.

QUICKREAD

- Grundstücksfläche: ca. 466 m²
- Widmung: Wohngebiet, Bauklasse I, offene Bauweise, Gebäudehöhe bis 6 m
- Lage: gewachsene Wohnlage in Wien-Oberlaa
- Aufschließung: voll aufgeschlossen
- Besonderheit: schöne Grundstücksgröße für individuelles Wohnen in ruhiger Siedlungslage

Lage

Oberlaa zählt zu den charmanten Wohnlagen im Süden Wiens und verbindet eine angenehm grüne Umgebung mit guter städtischer Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Gärten und einer ruhigen, gewachsenen Siedlungsstruktur.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu den Naherholungsbereichen rund um Oberlaa. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen lassen sich hier sehr gut mit dem Alltag verbinden. Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie öffentliche Verkehrsanbindungen in gut erreichbarer Entfernung.

Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die stadtnah wohnen möchten, aber dennoch Wert

auf ein ruhigeres Wohnumfeld, Grünraum und eine überschaubare Nachbarschaft legen.

Das Grundstück

Die Liegenschaft umfasst laut Grundbuch eine Gesamtfläche von ca. 466 m² und besteht aus den Grundstücken 630/10 mit ca. 373 m² sowie 630/40 mit ca. 93 m². Die grundbücherliche Nutzung ist als Garten ausgewiesen.

Durch die angenehme Grundstücksgröße bietet sich eine sehr gute Basis für die Planung eines individuellen Wohnhauses mit Gartenbereich. Die bestehende Umgebung vermittelt ein ruhiges und privates Wohngefühl, ohne auf die Vorteile einer Wiener Stadtlage verzichten zu müssen.

Die Bebauungsmöglichkeiten sind anhand der jeweils gültigen Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sowie der Bauordnung für Wien zu prüfen. Laut vorliegendem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist für den Bereich Wohngebiet, Bauklasse I, offene Bauweise und eine Gebäudehöhe bis 6 m ersichtlich.

Bebauung und Entwicklungspotenzial

Das Grundstück spricht besonders Käuferinnen und Käufer an, die ein überschaubares, gut nutzbares Grundstück für die Verwirklichung eines modernen Eigenheims suchen. Die offene Bauweise und die Bauklasse I ermöglichen eine harmonische Einfügung in die umliegende Bebauungsstruktur.

Im Plandokument 8342 finden sich zusätzlich allgemeine Bestimmungen, unter anderem zur gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Flächen, zur Dachbegrünung bei bestimmten Dachformen sowie zu Nebengebäuden. Diese Vorgaben sind im Zuge einer konkreten Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Damit bietet die Liegenschaft eine attraktive Grundlage für ein Wohnkonzept mit Garten, Freiflächen und einer zeitgemäßen architektonischen Lösung.

Zusammenfassung

Ein aufgeschlossenes Grundstück in Oberlaa mit ca. 466 m² Gesamtfläche, eingebettet in eine ruhige und gewachsene Wohnumgebung.

Die Liegenschaft verbindet gute Nutzbarkeit, angenehme Grundstücksgröße und eine attraktive Lage im Süden Wiens. Sie eignet sich ideal für Käuferinnen und Käufer, die ein individuelles Wohnhaus planen und dabei eine Kombination aus Stadtlage, Grünraum und privatem Wohngefühl suchen.

Ein Grundstück mit Potenzial – für Menschen, die nicht nur bauen, sondern ankommen möchten.

Rechtliche Hinweise

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Informationen des Eigentümers sowie öffentlich zugänglichen Daten. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Die konkrete Bebauungsmöglichkeit ist durch Käuferinnen und Käufer bzw. deren Planer, Architekten oder Baumeister eigenständig mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff

MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap