Traumgrundstück am Wolfersberg – 952 m² für Ihr exklusives Eigenheim, auch teilbar!

Möglicher Blick vom 1. OG Ihres neuen Zuhauses

Objektnummer: 6589

Eine Immobilie von Posch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Abrissobjekt
Kaufpreis:	1.120.000,00 €

Provisionsangabe:

40.320,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Robert Posch

Posch Immobilien
Halmgasse 3/9
1020 Wien

T +43 699 151 15000
H +43 699 151 15000

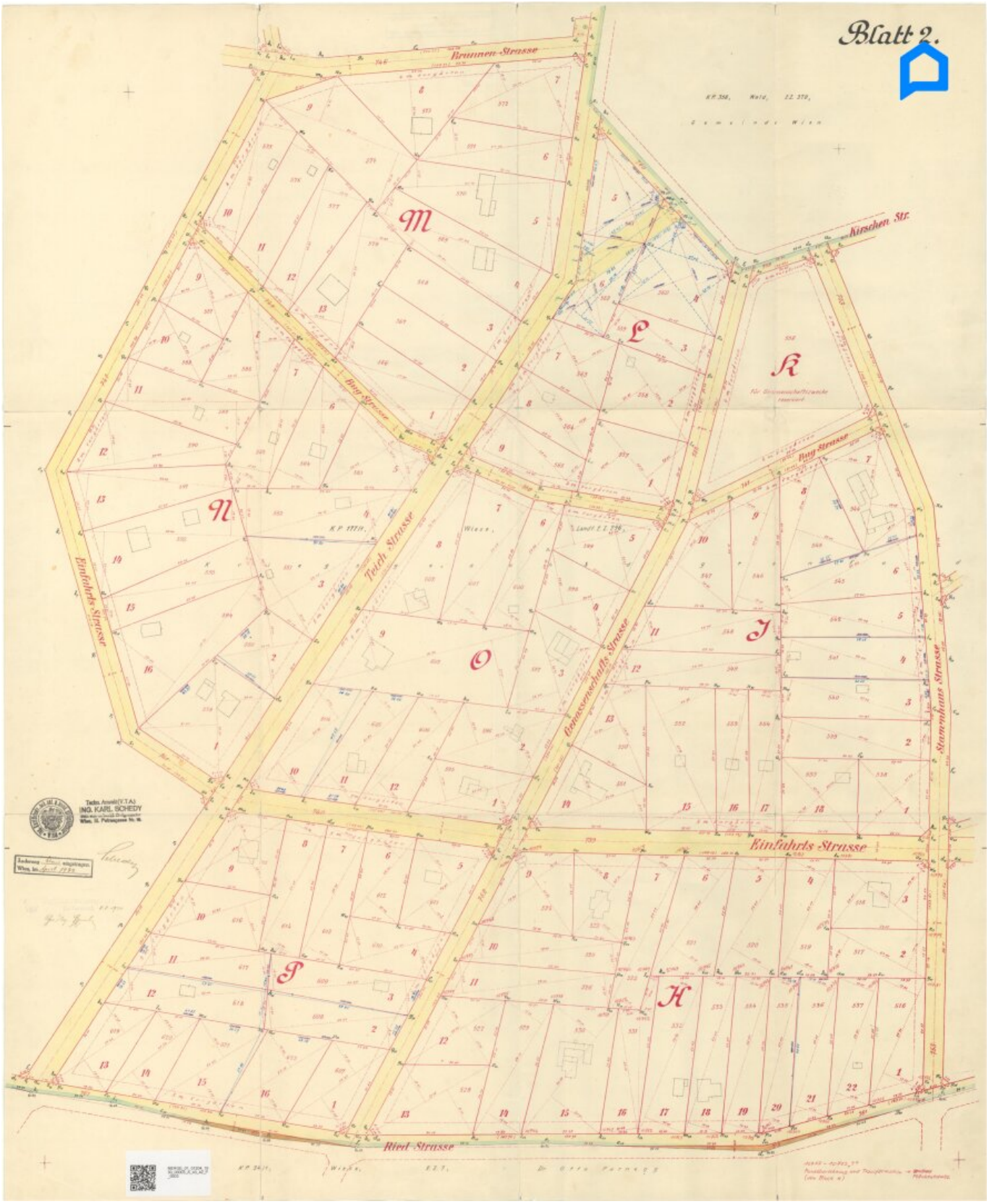
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

POSCH
IMMOBILIEN

POSCH
IMMOBILIEN

POSCH
IMMOBILIEN
ZU VERKAUFEN

POSCH
IMMOBILIEN


Blatt 2.
Brunnen-Strasse
Kirschen Str.
Bug Strasse
Teich Strasse
Einfahrts Strasse
Genossenschafts Strasse
Stammhaus Strasse
Ried Strasse
M
L
K
N
O
J
P
H
Techn. Anwalt (V.T.A.)
ING. KARL SCHEDY

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

In einer der exklusivsten Wohnlagen Wiens – am Wolfersberg in 1140 Wien – steht dieses außergewöhnliche Baugrundstück in begehrter Grünruhelage zum Verkauf. Die Liegenschaft verbindet naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur und eignet sich ideal für die Errichtung einer exklusiven Villa oder eines hochwertigen Einfamilienhauses. Auf dem Grundstück befindet sich ein abbruchreifer Altbestand, der Platz für einen zeitgemäßen Neubau nach individuellen Wünschen schafft. Baugrundstücke dieser Größe und Lagequalität sind am Wolfersberg nur selten verfügbar.

Highlights

- Adresse: Wolfersberg, 1140 Wien
- Grundstücksfläche: neu vermessen, ca. 952 m² – für den Wolfersberg außergewöhnlich große, annähernd quadratische Fläche
- Breite Straßenfront ca. 26 m, Tiefe bis zu 37 m
- Quasi unbebaute, baumfreie Fläche – keine Rodungsarbeiten erforderlich
- Südhang-Ausrichtung mit hervorragendem Lichteinfall
- Leichte Hanglage – ermöglicht bei entsprechender Planung ein zusätzliches Gartengeschoß
- Traumhafter Weitblick ins Wiental
- Grundstück laut Auskunft per Bescheid teilbar – Realisierung eines gekuppelten Doppelhauses oder eines großzügigen Einfamilienhauses möglich
- Teilweise aufgeschlossen (Wasser, Strom)

- Widmung: Wohngebiet (W), Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise
- Gebäudehöhe: 7,5 m, höchster Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 3,5m über der tats.err.Gebäudehöhe liegen
- Besondere Bebauungsbestimmung BB 2: max. 25 % bebaubare Fläche des Bauplatzes
- Max. bebaute Fläche je Gebäude: 180 m² (offene Bauweise) bzw. 150 m² (gekuppelte Bauweise)
- Abbruchreifer Altbestand vorhanden – Grundstück somit rasch baureif planbar
- Ruhige Villenlage am Wolfersberg
- Unmittelbare Nähe zum Wienerwald
- Kindergarten, Schule, Nahversorgung und Gastronomie in kurzer Distanz
- Gute Anbindung an Wien-Hütteldorf und die Westautobahn

Grundstücksqualität im Detail

Ein besonderer Vorzug dieser Liegenschaft ist ihre seltene Kombination aus Größe, Zuschnitt und Topografie: Die annähernd quadratische, weitgehend baumfreie und unbebaute Fläche bietet Bauherren maximale Planungsfreiheit – ein Vorteil, den man am Wolfersberg nur selten in dieser Form findet. Die Südhanglage sorgt für optimale Besonnung, während die leichte Hangneigung bei durchdachter Architektur die Realisierung eines zusätzlichen Gartengeschoßes ermöglicht. Der Weitblick ins Wiental unterstreicht die außergewöhnliche Lagequalität zusätzlich. Da das Grundstück laut Auskunft per Bescheid teilbar ist, eröffnen sich auch für Doppelhausprojekte oder größere Einfamilienhauskonzepte attraktive Perspektiven. Die bereits vorhandene Aufschließung (Kanal, Wasser, Strom) reduziert zudem den Planungs-

und Kostenaufwand für die Neubebauung spürbar.

Lage

Der Wolfersberg zählt zu den exklusivsten Wohnlagen Wiens. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Villen. Spazier-, Lauf- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustüre. Die Kombination aus Natur, Ruhe, Weitblick ins Wiental und schneller Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv für anspruchsvolle Bauherren.

Warum dieses Grundstück?

Dieses Grundstück überzeugt durch seine seltene Kombination aus exklusiver Wohnlage, außergewöhnlicher Grundstücksqualität und attraktiven Bebauungsmöglichkeiten. Die annähernd quadratische, unbebaute und baumfreie Fläche in Südhanglage mit Weitblick ins Wiental sowie die Option der Teilung per Bescheid machen dieses Grundstück zu einer der interessantesten Gelegenheiten am Wolfersberg – ob für die Realisierung eines großzügigen Einfamilienhauses mit Gartengeschoß oder eines gekuppelten Doppelhausprojekts. Der vorhandene, abbruchreife Altbestand ermöglicht eine rasche Neuplanung ohne Altlasten aus bestehender Bausubstanz. Es eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für anspruchsvolle Bauherren und Bauträger, die eine langfristig wertbeständige Lage mit maximaler Planungsfreiheit suchen.

Rechtlicher Hinweis

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit abbruchreifem Altbestand im Sinne des § 5 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012); die Vorlage- und Aushändigungspflicht eines Energieausweises entfällt daher unter den gesetzlichen Voraussetzungen. Die Angabe zur Teilbarkeit des Grundstücks erfolgt nach Auskunft und ist im Zuge eines konkreten Bauvorhabens durch einen eigenen Teilungsbescheid der Baubehörde zu verifizieren. Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderung vorbehalten.

Herzlichen Dank für Ihr Interesse!

Lernen Sie Ihre Wunschimmobilie in aller Ruhe kennen – wir nehmen uns gerne Zeit für Sie! Beratung und Besichtigungen sind für Sie selbstverständlich kostenlos und völlig unverbindlich.

Nur bei erfolgreichem Abschluss eines Kaufvertrages fällt ein Maklerhonorar laut Verordnung

an: **3 % des Kaufpreises plus 20 % USt.**

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme per email oder Telefon!

Betreut von:

Ing. Robert Posch

Konz. Immobilienmakler- Treuhänder

Mobil: +43 699 15115000

office@posch-immobilien.at

www.posch-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.