Ihr individuelles Traumhaus in 1190 Wien



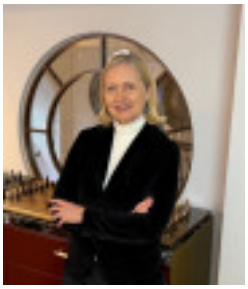
Objektnummer: 2703/2883

Eine Immobilie von Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zimmer:	5
Kaufpreis:	4.000.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dr. Monika Alram

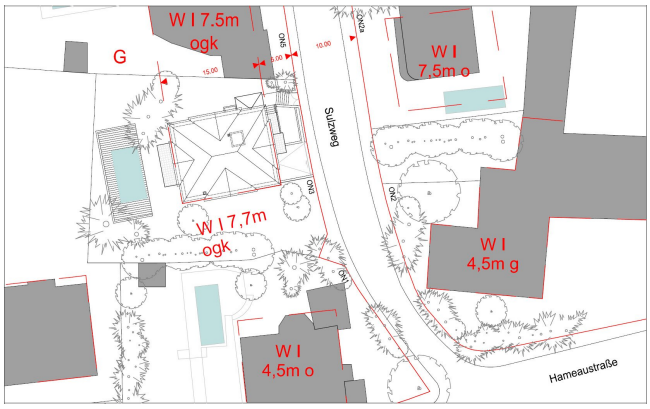
Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH
Rudolfsplatz 9
1010 Wien

T +43 664 832 36 36
H +43 664 832 36 36

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






W I 7.5m
ogk
G
W I
7,5m o
Sulzweg
W I 7,7m
ogk
W I
4,5m g
W I
4,5m o
Hameaustraße

WOHNEN&WERT
IMMOBILIEN

Erdgeschoß

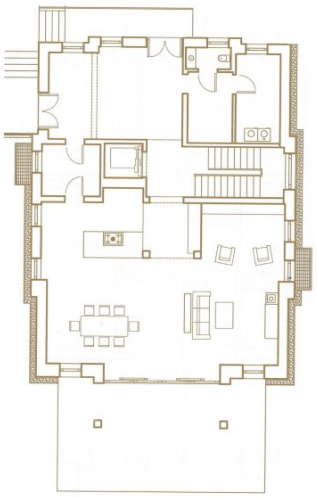
Wohnbereich
Wohnküche
Vorraum
WC
Hauswirtschaftsraum

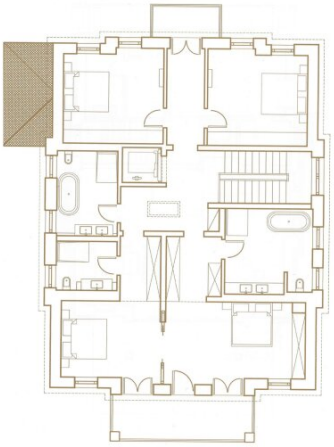
GESAMT ca. 130 m²
exkl. Terrasse

Obergeschoß

Vier Schlafzimmer
Drei Bäder
Garderobe
Fahrstuhl
Erschließungsgang

GESAMT ca. 130m²
exkl. zweier Balkone





Bebauungsstudie ©2026 Buschina & Partner Ziviltechniker GmbH
Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität der Planunterlagen wird keine Gewähr übernommen.

Objektbeschreibung

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um einen echten „Roh-Diamanten“ - das 930m2 großteils ebene Grundstück stellt die ideale Basis für die Realisierung Ihres individuellen Wohntraumes dar. Auf Wunsch stellen wir Ihnen schon jetzt über unseren Kooperationspartner Buschina & Partner Ziviltechniker GmbH eine konkrete Bebauungsstudie inkl. Kostenschätzung für ein 2-geschossiges Einfamilienhaus mit ca 260m2 Wohnfläche zur Verfügung (siehe Symbolbild / KI-Visualisierung des möglichen Neubaus); Buschina & Partner übernimmt gegebenenfalls auch gerne die komplette Begleitung in der Planung, Bewilligung und Betreuung der Ausführungsphase inkl. des Abbruchs des Bestandsgebäudes - eine Abbruchgenehmigung für das bestehende Haus liegt bereits vor. Der Kaufpreis bezieht sich auf die Liegenschaft inkl. Abbruchkosten des Bestandsobjektes sowie inkl. der geschätzten Kosten einer Villa gemäß Bebauungsstudie.

Es handelt sich bei gegenständlicher Liegenschaft um ein Grundstück mit der Baulandwidmung Bauklasse I (Wohnen, offene oder gekuppelte Bauweise, Gebäudehöhe max. 7,5m), das Grundstück liegt in einer Schutzzone, die maximal erzielbare Nutzfläche beträgt ca 350m2 zzgl. Keller, sodass auch ein Mehrfamilienhaus mit 2-3 Einheiten möglich wäre. Anbei finden Sie einen Vorschlag für Ihr Traumhaus (Bebauungsstudie), der jedoch gerne noch individuell an Ihre persönlichen Bedürfnisse und Vorlieben angepasst werden kann.

Das 930m2 Grundstück bietet bequem Platz für Ihr absolut großzügiges Einfamilienhaus plus Garage sowie für Ihren uneingesehenen Traumgarten mit privatem Swimming Pool. Genießen Sie die Zeit mit Familie und Freunden in ihrem liebevoll gestalteten Garten, abseits des Trubels und tauchen Sie ein, in die beruhigende Atmosphäre der umliegenden Weingärten.

Vereinbaren Sie gerne noch heute einen Termin zur Besichtigung bzw. einen unverbindlichen Beratungs-Termin für Ihr Traumhaus bei uns am Rudolfsplatz in 1010 Wien, ich freue mich auf Ihren Anruf!

Dr. Monika Alram 0664 832 3636

Die Liegenschaft liegt im Herzen von Salmannsdorf und besticht einerseits durch eine wunderbare Grün-Lage und andererseits durch die Nähe zu guten Schulen und Kindergärten, so sind zB die Volksschule Celtesgasse und die American International School fußläufig erreichbar. Ihre täglichen Besorgungen erledigen Sie in Neustift am Walde, wo Ihnen neben traditionellen Heurigen auch ein Billa, ein Ärztezentrum mit Apotheke und eine Post zur Verfügung stehen. Der Bus 35A, bringt Sie rasch zur Einkaufsstraße Obkirchergasse oder zu den U-Bahnanschlüssen U4 & U6 Richtung City.

Salmannsdorf, eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens verbindet das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur pulsierenden Stadt und die wohltuende Gelassenheit eines gewachsenen grünen

Umfelds. Hier, wo sich Weinberge, sanfte Hügel und elegante Villenlandschaften begegnen, ist der ideale Ort für den maßgeschneiderten Wohntraum der Extra-Klasse.

Hinweis:

Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig ist.

Courtagepassus:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Nebenkosten, z. B. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer zur Verfügung. Die Besichtigung kann nach Vereinbarung mit unserem Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% Umsatzsteuer ist vom Käufer an die Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH zu zahlen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.