#SQ - EINE SELTENE GELEGENHEIT - UNVERBAUBAREN FERNBLICK ÜBER WIEN, ABSOLUTE RUHELAGE AM WIENERWALD

Objektnummer: 22291

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Projektiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	310,00 m²
Balkone:	2
Garten:	1.390,00 m²
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Adam Brandis

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufgengasse 8/3/6
1010 Wien

T +43 699 81470580
H +43 699 81470580
F +43 1 796155815

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

MAKLER
KONZEPTSTUDIE

MAKLER
KONZEPTSTUDIE

MAKLER

MAKLER
KONZEPTSTUDIE
(c) ZOOM VP.AT

KONZEPTSTUDIE
(c) ZOOM_VP.AT

MAKLER

Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit

In einer der schönsten Südhanglagen des Wienerwaldes bietet sich die Möglichkeit, ein außergewöhnliches Wohnprojekt zu realisieren. Die Liegenschaft verbindet unverbaubaren Fernblick über Wien, absolute Ruhelage am Wienerwald und eine bereits genehmigte Weiterentwicklung des Bestandes.

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Grundstück mit zwei bestehenden Gebäuden in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Das Ensemble liegt in Neustift am Walde, eingebettet zwischen Weinbergen und Wienerwald, in absoluter Ruhelage bei **Salmannsdorf**. Die Gebäude befinden sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bieten damit eine ideale Basis, um ein individuelles Wohnkonzept nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen und den Bestand in eine zeitgemäße, hochwertige Wohnidylle zu transformieren.

Flächen laut Einreichplan

- Wohnnutzflächen insgesamt: ca. 314,68 m²
- **Haus 1** Wohnnutzfläche: ca. 201,91 m²
- Schlafräume: je nach Ausführung 2-3
- Balkon: ca. 7,5 m²
- Weitere Räume: Windfang, Garderobe, WC, Bad, Speis, Abstellraum
- **Haus 2** Wohnnutzfläche: ca. 82,48 m²
- Schlafräume: je nach Ausführung 1-2
- Balkon: ca. 24,3 m²

- Weitere Räume: Windfang, Garderobe, Küche, Bad, Abstellraum, Stiegenhaus

Lage & Umgebung

Die Zierleitengasse liegt im beliebten Stadtteil **Salmannsdorf (19. Bezirk)**, einer der grünsten und ruhigsten Wohngegenden Wiens. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Wienerwald-Wanderwege & Heurigen
- Gute Verkehrsanbindung über Krottenbachstraße
- Schulen, Nahversorger und Freizeitmöglichkeiten

Der Bestand – genehmigtes Entwicklungspotenzial

Die vorhandenen Gebäude weisen Sanierungsbedarf auf, bilden jedoch zugleich die rechtliche Grundlage für die bereits baubewilligte Weiterentwicklung der Liegenschaft. Auf dem rund 1.650 m² großen Grundstück können insgesamt etwa 280 bis über 300 m² Wohnfläche realisiert werden.

Damit eröffnet sich trotz der Lage im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel die seltene Möglichkeit, ein außergewöhnliches Wohnprojekt in ruhiger Südhanglage zu verwirklichen – mit dauerhaft unverbaubarem Fernblick über Wien.

Hinweis zur Flächenwidmung:

Das Grundstück liegt im **Wald- und Wiesengürtel gemäß § 5 Wiener Bauordnung** und ist somit **nicht als Bauland gewidmet**. Eine **Neubebauung oder Erweiterung** ist daher **nicht zulässig**. Die bestehenden Baukörper befindeen sich im **Bestandsschutz** und können im Rahmen der geltenden Bestimmungen **erhalten und instand gehalten** werden.

Kontaktdaten:

?Kontaktieren Sie uns für das vollständige Exposé, die Einreichplanung und weitere Einblicke!

Adam Brandis

+43 699 814 70 580

brandis@stadtquartier.at

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf www.stadtquartier.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap