Exklusive Grünruhelage in Neustift am Walde – außergewöhnliche Liegenschaft mit Bestand und unverbaubarem Charakter

Haus Visualisierung

Objektnummer: 1799/278

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Arber Arifaj

Die IMMOREI
Neustift am Walde 89/Lokal 2
1190 Wien

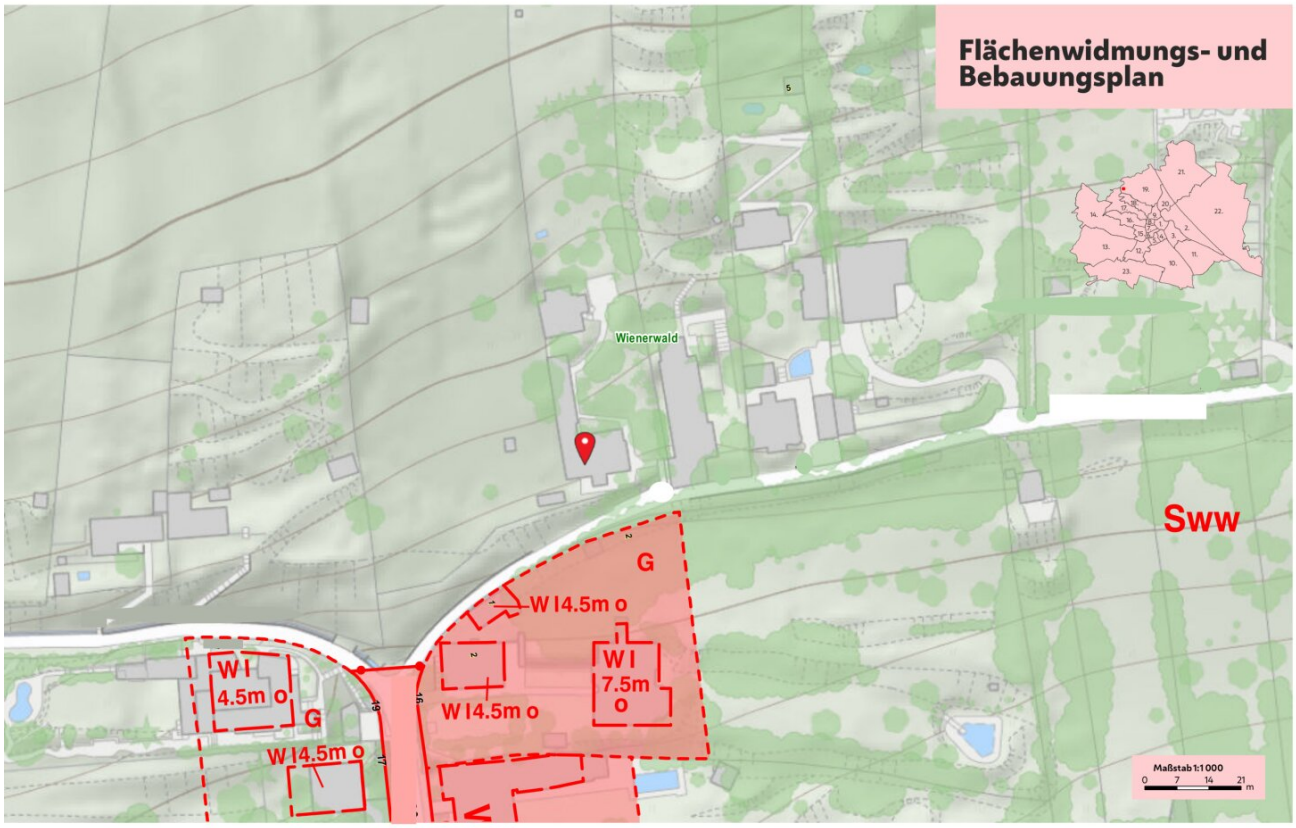
T +43 660 494 65 15
H +43 660 494 65 15

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

KONZEPTSTUDIE
(c) ZOOM.VP.AT

KONZEPTSTUDIE

KONZEPTSTUDIE



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 09.03.2026 16:24

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und idyllischsten Wohnlagen Wiens eröffnet sich eine seltene Gelegenheit:

Eine außergewöhnliche Liegenschaft in Neustift am Walde/Salmannsdorf (1190 Wien), eingebettet zwischen Weinbergen, altem Baumbestand und den Ausläufern des Wienerwaldes.

Das großzügige Grundstück mit rund **1.654 m² Fläche** liegt in ruhiger Hanglage und bietet ein einzigartiges Zusammenspiel aus Natur, Privatsphäre und beeindruckendem Blick über Wien. Orte wie dieser sind innerhalb der Stadtgrenzen äußerst selten geworden.

Die bestehende Bebauung umfasst **zwei Wohnhäuser mit mehreren Gebäudeteilen** und einer gesamten Wohnnutzfläche von rund **314 m²**. Die Gebäude befinden sich derzeit in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnen damit die Möglichkeit, ein individuelles Wohnensemble nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – mit Charakter, Geschichte und architektonischer Persönlichkeit.

Dieses Objekt richtet sich an Menschen, die nicht nach einem austauschbaren Neubau suchen, sondern nach einem besonderen Ort mit Potenzial und Atmosphäre.

Grundstück & Gebäude

Grundstücksfläche: ca. 1.654 m²

Gartenfläche: ca. 1.390 m²

Wohnnutzfläche gesamt: ca. 314,68 m²

Anzahl Gebäude: 2 Wohnhäuser

Etagen: 2

Balkone: 2

Gesamtbalkonfläche: ca. 31,81 m²

Die Hanglage schafft eine besondere räumliche Dynamik und ermöglicht einen eindrucksvollen Ausblick über die Stadt sowie eine außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre.

Der gewachsene Altbaumbestand verleiht dem Grundstück eine fast parkähnliche Wirkung und sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Aufteilung der Wohnhäuser

Haus 1

Wohnnutzfläche: ca. **201,91 m²**

Mögliche Raumstruktur:

- 2–3 Schlafzimmer
- großzügiger Wohnbereich
- Küche mit Speis
- Badezimmer
- separates WC
- Garderobe
- Windfang
- Abstellraum
- Balkon ca. 7,5 m²

Ideal als Hauptwohnsitz für Familien oder als großzügiges Wohnhaus mit repräsentativem Charakter.

Haus 2

Wohnnutzfläche: ca. **82,48 m²**

Mögliche Nutzung:

- Gästehaus

- Atelier oder Homeoffice
- eigenständige Wohneinheit
- Mehrgenerationenlösung

Raumaufteilung:

- 1–2 Schlafzimmer
- Wohnbereich
- Küche mit Speis
- Badezimmer
- Garderobe
- Windfang
- Stiegenhaus
- Balkon ca. 24,3 m²

Besonderheiten der Liegenschaft

• außergewöhnliche Grünruhelage im Wienerwaldgebiet

• beeindruckender Blick über Wien durch Hanglage

• großzügiges Grundstück mit altem Baumbestand

• zwei bestehende Wohnhäuser mit Entwicklungspotenzial

• vorhandene Anschlüsse für Strom, Wasser und Gas

• Baubewilligung für eine umfassende Sanierung vorhanden

• seltene Gelegenheit in einer der exklusivsten Wohnlagen Wiens

Hier entsteht kein gewöhnliches Haus, sondern ein **individuelles Wohnrefugium mit Persönlichkeit**.

Widmung / Baurechtlicher Hinweis

Das Grundstück liegt im **Wald- und Wiesengürtel gemäß §5 der Wiener Bauordnung**.

Eine Neubebauung oder Erweiterung ist daher grundsätzlich nicht möglich.

Die bestehenden Gebäude verfügen jedoch über **Bestandsschutz** und können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen saniert und modernisiert werden.

Gerade diese Besonderheit macht die Liegenschaft zu einem seltenen Objekt – ein geschützter Ort mitten im Grünen, der langfristig seinen naturnahen Charakter bewahrt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der **Zierleitengasse im 19. Wiener Gemeindebezirk (Salmannsdorf / Neustift am Walde)** – einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens.

Die Umgebung ist geprägt von:

- charmanten Einfamilienhäusern und Villen
- Weinbergen und traditionellen Heurigen
- weitläufigen Grünflächen des Wienerwaldes
- zahlreichen Spazier- und Wanderwegen

Natur, Ruhe und Lebensqualität stehen hier im Mittelpunkt – und dennoch erreicht man die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit.

Infrastruktur & Verkehr

Sehr gute öffentliche Anbindung:

- Buslinien **35A, 38A und 39A**
- Straßenbahnlinie **38**
- schnelle Verbindung zur **U4 (Heiligenstadt)** sowie **U4 / U6 (Spittelau)**

In der Umgebung befinden sich außerdem:

- Supermärkte und Nahversorger
- Restaurants und Heurige
- Schulen und Kindergärten
- medizinische Einrichtungen

Kosten

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 1,1 %

Provision:

3,6 % des Kaufpreises inkl. 20 % USt.

Der Makler ist als **Doppelmakler tätig**.

Zwischen Vermittler und Eigentümer besteht kein **familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis**.

Energieausweis

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bisher nicht vorgelegt.

Es gilt daher eine dem Alter und der Bauweise entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

? **Fazit**

Eine seltene Gelegenheit für Käufer mit Vision:

Ein außergewöhnliches Grundstück in exklusiver Wiener Grünlage mit Bestand, Charakter und großem Gestaltungspotenzial.

Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen – und den Wert eines authentischen Wohnrefugiums zu schätzen wissen.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter +43 660 494 65 15 oder arifaj@immorei.at

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

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