Einmaliges Panorama-Grundstück in Pötzleinsdorf – Wohnen zwischen Natur und urbaner Eleganz. Inklusive genehmigtem Bauplan.



Objektnummer: 6459

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

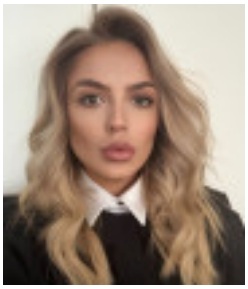
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Kaufpreis:	1.999.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361 40140
H +43 650 5870011

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


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated






NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS


NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Ein Grundstück, das in Wien seinesgleichen sucht

In einer der begehrtesten Ruhelagen von Wien-Pötzleinsdorf eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: Ein unbebautes Grundstück mit 665 m² Fläche, eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung und geprägt von einer sanften Hanglage, die einen unverbaubaren Blick ins Grüne ermöglicht. Die Lage verbindet Privatsphäre, Natur und städtische Erreichbarkeit auf einem Niveau, das in Wien kaum mehr verfügbar ist.

Die besondere Topografie schafft ein Panorama, das sich wie ein natürlicher Rahmen um das Grundstück legt – ein Ort, an dem man die Stadt hinter sich lässt, ohne sie zu verlassen.

Baurechtliche Einstufung & Widmung – klare Vorgaben, große Freiheit

Das Grundstück ist gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wie folgt klassifiziert:

- **Widmung:** *W I – Wohngebiet - 7,5m*
- **Bauweise:** *OGK – offene oder gekuppelte Bauweise*
- **Baubestimmung:** *BB2*

Diese Parameter eröffnen ein hochwertiges, architektonisch vielseitiges Bebauungsszenario. Die offene bzw. gekuppelte Bauweise erlaubt sowohl freistehende als auch harmonisch verbundene Baukörper.

Besonders relevant ist die Einstufung in **BB2**.

Auf den mit BB2 bezeichneten Grundflächen darf die bauliche Ausnutzbarkeit 25 % der Bauplatzfläche betragen, und es darf ein Gebäude mit einer höchstzulässigen bebauten Fläche von 250 m² errichtet werden.

Diese Vorgaben schaffen eine solide Grundlage für ein großzügiges, hochwertiges Wohnprojekt, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt und dennoch architektonische Freiheit bietet.

Rechtliche Sicherheit & Entwicklungspotenzial

Für das Grundstück liegt eine **rechtskräftige Baubewilligung der MA37** vor. Besonders attraktiv: Das genehmigte Projekt schöpft die laut Widmung maximal zulässige Geschoßfläche **noch nicht vollständig aus**.

Das bedeutet:

- **Erweiterungspotenzial bis ca. 400 m² Wohnnutzfläche**
- Möglichkeit zur **Planänderung** innerhalb der gültigen Bebauungsparameter

Auch infrastrukturell ist das Grundstück abgesichert:

Wasser- und Kanalanschlüsse erfolgen über das Nachbargrundstück und sind durch ein im Grundbuch eingetragenes Servitutsrecht dauerhaft abgesichert.

Die Zufahrtsstraße wird im Zuge des Projekts verlängert, verbreitert und mit einem Gehsteig ergänzt – die dafür notwendigen Flächen wurden bereits an die Stadt Wien übertragen.

Warum dieses Grundstück eine absolute Rarität ist

- Exklusive, ruhige Villenlage
- Unverbaubarer Grünblick durch Hanglage
- Sofort bebaubar dank rechtskräftiger Genehmigung
- Großes Entwicklungspotenzial trotz bestehender Bewilligung
- Servitutsrechtlich gesicherte Anschlüsse
- Einzigartige Kombination aus Natur, Privatsphäre und urbaner Nähe

Dieses Grundstück ist nicht nur ein Bauplatz – es ist ein langfristiges Wertobjekt mit außergewöhnlicher Lagequalität und klar definierten, vorteilhaften baurechtlichen Rahmenbedingungen.

DAS GENEHMIGTE ARCHITEKTENHAUS

Ein Wohnkonzept, das Architektur und Natur verbindet

Der genehmigte Entwurf beschreibt ein modernes Einfamilienhaus, das sich elegant in die Hanglage schmiegt und die natürliche Topografie optimal nutzt. Die Architektur ist darauf ausgelegt, Licht, Aussicht und Raumgefühl zu maximieren – ein Wohnkonzept, das Ruhe, Großzügigkeit und zeitlose Eleganz vereint.

Die Wohnnutzfläche von rund **255 m²** verteilt sich auf zwei Ebenen, die durch große Fensterfronten und offene Grundrisse geprägt sind. Jede Ebene öffnet sich zur Landschaft und schafft ein Gefühl von Weite und Freiheit.

Außenbereiche, die wie private Rückzugsorte wirken

Drei weitläufige Terrassen bilden das Herzstück des Außenbereichs. Sie sind so angeordnet, dass sie zu unterschiedlichen Tageszeiten Sonne und Privatsphäre bieten.

Der Garten ist als ruhige, grüne Oase geplant – mit einem **genehmigten Swimmingpool**, der das Wohnkonzept um ein luxuriöses Highlight ergänzt.

Die Kombination aus Terrassen, Garten und Pool schafft ein Ambiente, das an ein Boutique?Resort erinnert.

Innenräume mit Charakter und Komfort

Die Architektur setzt auf klare Linien, hochwertige Materialien und ein offenes Raumgefühl. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und einen spektakulären Blick ins Grüne.

Dank der Erddeckung profitiert das Haus von einer natürlichen Wärmedämmung:

- **Im Winter angenehm warm**

- **Im Sommer kühl und energieeffizient**

Die Raumaufteilung ist flexibel und modern – ideal für Familien, Homeoffice?Konzepte oder repräsentatives Wohnen.

Ein Haus, das heute begeistert und morgen wertbeständig bleibt

Das genehmigte Projekt ist nicht nur architektonisch attraktiv, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll:

- Sofort realisierbar

- Erweiterbar bis ca. 400 m²

- Nachhaltige Bauweise

- Hochwertige Lage im Wiener Villengebiet

Es verbindet Luxus, Funktionalität und Zukunftssicherheit – ein Wohnprojekt, das in dieser Form nur selten angeboten wird.

Lage und Infrastruktur:

Das Objekt liegt in einer **charmanten Gegend Wiens**, die für ihre **grüne Umgebung, gute Luft** und exklusive Wohnhäuser bekannt ist. Die üppige Natur mit alten Bäumen und gepflegten Gärten verleiht der Umgebung eine **ruhige und himmlische Atmosphäre.**

Für Freizeitgestaltung bietet sich eine Vielzahl an Möglichkeiten. Besonders bekannt ist die Gegend für ihre idyllische Atmosphäre, die sich perfekt mit einem Besuch im **Pötzleinsdorfer Schlosspark** kombinieren lässt. Spaziergänge durch die grünen Parks, Radtouren entlang

malerischer Wege oder entspannte Stunden in einem der **nahegelegenen Heurigen**, wo man regionale Spezialitäten genießen kann. Die Nähe zum Wienerwald macht die Gegend besonders attraktiv für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Ein Highlight für Familien ist das **Schafbergbad** – eines der schönsten Freibäder Wiens. Mit großzügigen Liegewiesen, modernen Becken und einem beeindruckenden Panoramablick über die Stadt bietet es eine ideale Kombination aus Erholung, Freizeitspaß und Natur. Kinder lieben die weitläufigen Bereiche, während Erwachsene die Ruhe und Weite der Höhenlage genießen.

Hervorzuheben ist zudem der zauberhafte **Pötzleinsdorfer Kinderspielpark** im Schlosspark – ein wahrer Traum für Familien. Die exzellente Infrastruktur verbindet die ruhige, grüne Umgebung auf einzigartige Weise mit dem urbanen Lebensstil.

Die Villengegend zeichnet sich durch elegante Architektur und großzügige Grundstücke aus. Historische Anwesen und moderne Luxusvillen prägen das Bild und verleihen dem Viertel eine exklusive Note. Trotz der urbanen Nähe bleibt die Umgebung ein Rückzugsort für all jene, die Ruhe und Natur schätzen.

Diese hinreißende Lage verbindet Natur, Kulinarik und perfekte Infrastruktur auf einzigartige Weise.

Öffentliche Verkehrslinien, die in **Pötzleinsdorf** und Gersthof verkehren:

- **Bahn:** S45
- **Straßenbahn:** Linie 41, 40
- **Bus:** 10A, 35A, 40A, 41A, N41
- **Die Linie 41 ist nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt**

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir Anfragen per Mail nur beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap