

Seltene Gelegenheit: Traumhaft gelegenes Grundstück in Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.

Gartenansicht
ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektnummer: 26483

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Kaufpreis:	990.000,00 €
Kaufpreis / m²:	990,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

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





Objektbeschreibung

Großzügiger Freiraum im grünen Wien-Mauer – ein privater Rückzugsort mit Perspektive

In einer der begehrten Wohnlagen von Wien-Mauer eröffnet sich eine besondere Gelegenheit: Ein **1.011 m² großes Fahngrundstück**, das durch seine zurückversetzte Position, seinen großzügigen Grünbereich und die reizvolle Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und urbaner Lebensqualität überzeugt.

Eine rund 46 Meter lange Zufahrt führt von der Straße zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Dadurch entsteht eine angenehme räumliche Distanz zum unmittelbaren Straßenverkehr – eine seltene Qualität innerhalb eines gewachsenen Wiener Wohngebiets. Hier lässt sich ein Zuhause gestalten, das Individualität, großzügigen Freiraum und naturnahes Wohnen miteinander verbindet.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstücksfläche:** 1.011 m² inklusive Zufahrtsbereich
- **Lage:** begehrte Wohngegend in Wien-Mauer
- **Besonderheit:** großzügiger, von der Straße zurückversetzter Gartenbereich
- **Bestand:** unbebautes Grundstück
- **Entwicklungspotenzial:** Villa oder Doppelhaus als unverbindliche Planungsvarianten
- **Erschließung:** derzeit unerschlossen
- **Umgebung:** Villencharakter, traditionsreiche Heurigenkultur und attraktive Naherholungsgebiete

DAS GRUNDSTÜCK – EIN BESONDERER PLATZ FÜR NEUE IDEEN

Die außergewöhnliche Qualität dieser Liegenschaft liegt in ihrer Anordnung. Während die Zufahrt die Verbindung zum öffentlichen Straßenraum herstellt, erstreckt sich dahinter ein großzügiger Grundstücksbereich mit gewachsenem Grünbestand und viel Gestaltungsspielraum.

Die vorhandene Bepflanzung verleiht dem Areal einen naturnahen Charakter. Der rückwärtige Gartenbereich schafft eine reizvolle Ausgangssituation für großzügige Terrassen, individuell gestaltete Grünflächen und private Rückzugsbereiche.

Das Gelände weist im straßenseitigen Bereich ein stärkeres Gefälle auf und verläuft im rückwärtigen Bereich deutlich flacher. Diese Gegebenheiten sind bei der architektonischen Gestaltung und der technischen Planung entsprechend zu berücksichtigen.

BEBAUUNG UND ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Das Grundstück bietet interessante Perspektiven für die Entwicklung eines individuellen Wohnprojekts. Insbesondere zwei unterschiedliche Wohnkonzepte wurden als mögliche Planungsansätze betrachtet:

- **Variante 1 – Exklusives Familienhaus:** Konzeption eines großzügigen Einfamilienhauses mit bis zu 300 m² Wohnfläche und zwei Stellplätzen.
- **Variante 2 – Doppelhaus:** Konzeption eines Doppelhauses mit insgesamt rund 260 m² Wohnfläche und zwei Stellplätzen.

Beide Varianten verstehen sich als **unverbindliche Projektansätze**. Die tatsächlich realisierbare Bebauung, die zulässigen Nutzflächen sowie die konkrete Gebäudeanordnung hängen von den geltenden baurechtlichen Bestimmungen, den technischen Voraussetzungen und der behördlichen Genehmigung ab.

Damit richtet sich diese Liegenschaft sowohl an private Bauherren mit dem Wunsch nach einem individuell gestalteten Eigenheim als auch an Interessenten, die eine hochwertige Wohnprojektentwicklung in einer etablierten Lage von Wien-Mauer verfolgen.

ERSCHLIESSUNG UND TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Grundstück ist derzeit **unerschlossen**. Die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse ist im Rahmen der konkreten Projektplanung technisch und wirtschaftlich abzuklären.

Der Baugrund weist unterschiedliche Bodenschichten auf. Insbesondere im straßenseitigen,

bergseitigen Grundstücksbereich ist bei Erdarbeiten mit Schichtwasser zu rechnen. Oberflächennahe Anschüttungen sind für eine unmittelbare Bauwerksgründung nicht geeignet. Die konkrete Bebauung erfordert daher eine sorgfältige Gründungsplanung sowie entsprechende Überlegungen zur Entwässerung und gegebenenfalls zur Baugrubensicherung.

Bei den orientierend untersuchten Bodenproben wurden für die Nutzungsklassen Wohnen und Gartenarbeit keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Für die tatsächliche Bauausführung und eine allfällige Entsorgung von Aushubmaterial sind die erforderlichen weiterführenden Untersuchungen und Nachweise projektbezogen vorzunehmen.

AUSSENFLÄCHEN – FREIRAUM FÜR INDIVIDUELLE LEBENSQUALITÄT

Ein wesentlicher Reiz dieser Liegenschaft ist die Möglichkeit, den Außenbereich nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Die Grundstücksgröße eröffnet Spielraum für ein anspruchsvolles Gartenkonzept mit unterschiedlichen Aufenthalts- und Erholungsbereichen.

Ob großzügige Terrassen, ein familienfreundlicher Garten oder eine bewusst naturnah angelegte Grünlandschaft – die zurückversetzte Grundstückssituation bietet eine attraktive Grundlage für ein Wohnumfeld, in dem sich Architektur und Außenraum harmonisch ergänzen können.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Wien-Mauer zählt zu den besonders geschätzten Wohngegenden im Süden Wiens. Der Stadtteil verbindet eine gewachsene, von Einfamilienhäusern und Villen geprägte Nachbarschaft mit einer hohen Lebensqualität, viel Grün und einer ausgezeichneten Naherholungsqualität.

Charakteristisch sind die ruhigen Wohnstraßen, die traditionsreiche Heurigenkultur und die Nähe zur Natur. Der Maurer Wald und die weitläufigen Erholungsgebiete des Wienerwaldes bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Grünen.

Auch die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist gut erreichbar. Ein Supermarkt befindet sich in einer Entfernung von rund 275 Metern, eine Bäckerei in etwa 550 Metern und eine Apotheke in ungefähr 625 Metern. Eine Schule liegt rund 350 Meter und ein Kindergarten etwa 500 Meter entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenfalls attraktiv: Eine Bushaltestelle befindet sich in rund 250 Metern Entfernung, eine Straßenbahnhaltestelle in etwa 300 Metern. Damit lassen sich die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit den Mobilitätsangeboten der Stadt verbinden. Sämtliche genannten Entfernungen sind ungefähre Luftlinienangaben.

Gerade diese Kombination aus **gewachsener Nachbarschaft, naturnahem Wohnumfeld,**

guter Nahversorgung und öffentlicher Anbindung macht Wien-Mauer zu einem langfristig attraktiven Lebensmittelpunkt.

UNSER RESÜMEE

Ein großzügiges Fahnengrundstück in einer gefragten Wohnlage von Wien-Mauer, das vor allem durch seine zurückversetzte Position, den weitläufigen Grünbereich und die Möglichkeiten einer individuellen Wohnbebauung überzeugt.

Eine besondere Gelegenheit für alle, die nicht einfach nur ein Grundstück suchen, sondern einen persönlichen Lebensraum mit Charakter und langfristiger Perspektive gestalten möchten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich

und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap