Über 1.100 m² Baugrund nahe Maurer Weingärten mit Wienerwaldblick | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26682

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Kaufpreis:	450.000,00 €
Kaufpreis / m²:	389,61 €

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

Wien-Mauer: Großzügiger Baugrund mit Wienerwaldblick und aktueller Bauplatzgenehmigung

Ein Grundstück, das Raum für außergewöhnliche Wohnideen schafft: In der grünen Hügellandschaft von Wien-Mauer, nahe den Maurer Weingärten, wartet ein großzügiges Baugrundareal mit sonniger Südausrichtung auf seine neue Nutzung. Der freie Blick in Richtung Wienerwald, das naturnahe Umfeld und die zurückgezogene Lage verleihen diesem Standort seinen besonderen Charakter.

Ob als privater Rückzugsort mit großzügigem Garten oder als Ausgangspunkt für ein sorgfältig entwickeltes Wohnprojekt: Die Liegenschaft spricht Menschen an, die das Besondere suchen und individuelle Architektur in einer der schönsten Grünlagen Wiens verwirklichen möchten.

Das Grundstück wird nach einer deutlichen Preisanpassung nun **zu einem fair kalkulierten Endpreis** angeboten. Diese bewusste Preispositionierung schafft von Beginn an Klarheit und bietet Kaufinteressenten eine transparente Grundlage für ihre Entscheidung. Zusätzlich liegt ein **aktueller Bescheid der MA 64 vom 9. November 2026** zur neuerlichen Genehmigung der Bauplatzschaffung vor.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Wien-Mauer, nahe den Maurer Weingärten und dem Wienerwald
- **Grundstück:** großzügiges Areal mit mehr als 1.100 m²; Flächenabgleich siehe unten
- **Charakter:** sonnige Südausrichtung mit freiem Ausblick in Richtung Wienerwald
- **Bebauungsparameter:** laut bisherigen Objektunterlagen Bauklasse I, 6,5 m Gebäudehöhe und geschlossene Bauweise
- **Preispositionierung:** bewusst gewählter, fair kalkulierter Endpreis
- **Behördliche Grundlage:** Genehmigung der Bauplatzschaffung durch die MA 64 mit Bescheid vom 9. November 2026

- **Zugang:** über einen etwa 2 m breiten Fußweg nahe der Zemlinskygasse

Ein besonderer Platz für Architektur und Natur

Die besondere Geländestruktur prägt die Atmosphäre dieses Grundstücks: Unterschiedliche Geländeniveaus eröffnen interessante architektonische Ansätze, während die Ausrichtung nach Süden viel Potenzial für helle Wohnbereiche, private Außenflächen und einen bewussten Bezug zur Landschaft bietet. Die Umgebung ist geprägt von Grün, Weingärten und dem unverwechselbaren Charakter des alten Weinortes Mauer.

Gerade für Bauherren, die kein standardisiertes Baugrundstück suchen, kann die besondere Topografie ein wesentlicher Reiz sein. Gleichzeitig müssen die ausgeprägte Hanglage, Geländeverhältnisse, Baugrubensicherung, Erschließung und Baukosten von Fachleuten projektspezifisch geprüft und berücksichtigt werden.

Aktueller MA-64-Bescheid zur Bauplatzschaffung

Mit Bescheid vom **9. November 2026** hat die Magistratsabteilung 64 die bereits mit Bescheid vom 17. Jänner 2022 genehmigte Bauplatzschaffung **mit demselben Inhalt und Umfang neuerlich genehmigt**. Der Bescheid nennt einen Bauplatz im Ausmaß von **1.187 m²**. Die bisherige Verkaufsunterlage weist demgegenüber rund **1.155 m²** Grundstücksfläche aus. Die genaue Zuordnung der Flächen und der aktuelle Grundbuchs- beziehungsweise Katasterstand sind daher vor Vertragsabschluss abzugleichen.

Entwicklungsmöglichkeiten mit Augenmaß

Die bisherigen Objektinformationen beschreiben drei mögliche Baufelder von jeweils etwa 10 x 10 Metern sowie einen planerischen Ansatz mit insgesamt rund 600 m² Wohnnutzfläche. Diese Angaben verstehen sich ausdrücklich als **unverbindliche Projektüberlegungen.**

Damit bietet die Liegenschaft interessante Anknüpfungspunkte sowohl für ein großzügig konzipiertes privates Wohnhaus als auch für eine kleinteilige Projektentwicklung. Welche Gebäudeanzahl, Nutzflächen und Bauformen tatsächlich realisierbar sind, muss anhand des geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, der Bauplatzunterlagen, der Erschließung und einer konkreten Planung mit den zuständigen Behörden geklärt werden.

Zugang

Nach den bisherigen Angaben erfolgt der Zugang über einen rund 2 Meter breiten Fußweg im Nahbereich der Zemlinskygasse; die Entfernung zur Gasse wird mit etwa 15 Metern beschrieben. Diese zurückversetzte Situation unterstützt den ruhigen Charakter der

Liegenschaft. Eine uneingeschränkte Pkw-Zufahrt ist nicht möglich.

Lage und Infrastruktur – das grüne Wien unmittelbar erleben

Wien-Mauer ist für seine gewachsene Wohnstruktur, den hohen Grünanteil und seine besondere Verbindung von Stadtleben und Weinortkultur bekannt. Die Maurer Weingärten und die Naherholungsgebiete des Wienerwalds prägen das Lebensgefühl: Spaziergänge, Wanderungen, sportliche Aktivitäten und die traditionellen Heurigen gehören hier zur unmittelbaren Umgebung.

Auch die Versorgung im Alltag ist gut eingebunden. Laut bisheriger Infrastrukturübersicht befinden sich Bushaltestellen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Schulen und Kindergarten, in der näheren Umgebung. Die Straßenbahnlinie 60 bietet eine weitere Verbindung in das öffentliche Verkehrsnetz. Entfernungen und tatsächliche Wegezeiten sind abhängig vom gewählten Weg und der konkreten Nutzung zu beurteilen.

Unser Resümee

Ein großzügiges Baugrundstück in Wien-Mauer mit besonderem Ausblick, naturnaher Wohnlage und einem nun **fair kalkulierten Endpreis**. Der bewusst neu festgelegte Preis trägt zu einer klaren und transparenten Vermarktung bei. Die neuerliche Genehmigung zur Bauplatzschaffung ist ein wichtiger aktueller Informationsstand für Interessenten, die die Möglichkeiten dieser Liegenschaft seriös prüfen möchten. Wer bereit ist, die Besonderheiten der Geländestruktur und die projektbezogenen Rahmenbedingungen in seine Planung einzubeziehen, findet hier eine seltene Gelegenheit, einen individuellen Wohntraum oder ein durchdachtes Entwicklungskonzept ins Auge zu fassen.

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

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 <1.000m

Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap