



Inserat ID: 176843

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 670000€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 635m²

Grundfläche: 634.9m²

Kontaktinformationen:

Natalia Tytor

Tel:

iakovleva@immoloewin.com

Grundstück 635 m² mit Abrissobjekt am Wolfersberg



Was hier aktuell steht

Grundstück 635 m² mit zwei Gebäuden zum Abriss:

Wohnhaus 70 m² aus den 1960er Jahren
Nebengebäude 20 m²

Beide Gebäude sind technisch abgewohnt und nicht bewohnbar. Das Grundstück ist leicht geneigt, ganztägig gute Besonnung. Wasser- und Stromanschluss vorhanden.

Was man bauen kann

Zulässige Nutzung laut Bebauungsplan:

Freistehendes Haus ? max. 180 m² Grundfläche

Gekuppeltes Haus ? max. 150 m² Grundfläche

Reihenhäuser

Mehrfamilienhaus ? Anzahl der Wohnungen unbegrenzt

Mischnutzung: Wohnen + Büros/Gewerbe

Technische Beschränkungen:

Maximale Bebauung: 25% der Grundstücksfläche (?159 m²)

Gebäudehöhe: bis 7,5 m

Dachhöhe: zusätzlich bis 3,5 m

Möglich sind: 2-3 Vollgeschosse

Bauweise: offen oder gekuppelt

Widmung: Wohngebiet, Bauklasse 1

Für wen geeignet

Familie: Altbestand abreißen, eigenes Haus in ruhiger Lage mit Naturnähe bauen.

Bauträger: Reihenhäuser oder Mehrfamilienhaus errichten. Gefragte Gegend, keine Limitierung bei Wohnungsanzahl.

Kosten

Grundstückspreis: ?720.000

Preis pro m²: ?1.134

Pflichtkosten beim Kauf:

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1% (Befreiung möglich bis Juli 2026 bei Hauptwohnsitznutzung)

Notarkosten: nach Vereinbarung

Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt

Abriss der Bestandsgebäude: ?15.000-20.000

Hinweis: Exakte Kosten hängen vom Fundamentzustand und Entsorgungsauflagen ab. Gutachten eines Fachmanns erforderlich.

Lage

Adresse: 1140 Wien, Wolfersberg

Gebietscharakter: gewachsenes Wohngebiet, kein Durchzugsverkehr

Infrastruktur im Umkreis:

Bus: 500 m

Supermarkt: 500 m

Schule: 1 km

Bahnhof Hütteldorf (U4, S-Bahn, Westbahn): 1-2,5 km

Autobahnanschluss A1: 1,5 km

Natur: Lainzer Tiergarten, Wolf in der Au, Satzberg, Dehnepark ? fußläufig erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit Arzt < 2.000m Apotheke < 1.500m Klinik < 4.000m Krankenhaus
< 3.000m Kinder & Schulen Schule < 1.000m Kindergarten
< 1.500m Universität < 1.000m Höhere Schule
< 6.500m Nahversorgung Supermarkt < 500m Bäckerei < 1.500m Einkaufszentrum
< 1.500m Sonstige Geldautomat < 1.500m Bank < 1.500m Post
< 1.500m Polizei < 1.500m Verkehr Bus < 500m Straßenbahn
< 2.000m U-Bahn < 2.500m Bahnhof < 1.000m Autobahnanschluss
< 1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 634.9m²

Nutzungsart: Grundstück

Nutzfläche: 635m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 670000€

Kontaktinformationen

Vorname: Natalia

Nachname: Tytor

E-Mail: iakovleva@immoloewin.com