



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 176843

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 670000€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Natalia Tytor

Tel:

iakovleva@immoloewin.com

Nutzfläche: 635m<sup>2</sup>

Grundfläche: 634.9m<sup>2</sup>

### Grundstück 635 m<sup>2</sup> mit Abrissobjekt am Wolfersberg



Was hier aktuell steht

Grundstück 635 m<sup>2</sup> mit zwei Gebäuden zum Abriss:

Wohnhaus 70 m<sup>2</sup> aus den 1960er Jahren  
Nebengebäude 20 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> Grundfläche  
Gekuppeltes Haus ? max. 150 m<sup>2</sup> Grundfläche  
Reihenhäuser  
Mehrfamilienhaus ? Anzahl der Wohnungen unbegrenzt  
Mischnutzung: Wohnen + Büros/Gewerbe

Technische Beschränkungen:

Maximale Bebauung: 25% der Grundstücksfläche (?159 m<sup>2</sup>)  
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 m<sup>2</sup>: ?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 Entsorgungsaufgaben 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
&lt;2.000m	Apotheke
&lt;1.500m	Klinik
&lt;4.000m	Krankenhaus
&lt;3.000m	Kinder & Schulen
&lt;1.000m	Schule
&lt;1.000m	Kindergarten
&lt;1.500m	Universität
&lt;1.000m	Höhere Schule
&lt;6.500m	Nahversorgung
&lt;500m	Supermarkt
&lt;1.500m	Bäckerei
&lt;1.500m	Einkaufszentrum
&lt;1.500m	Sonstige
&lt;1.500m	Geldautomat
&lt;1.500m	Bank
&lt;1.500m	Post
&lt;1.500m	Polizei
&lt;1.500m	Verkehr
&lt;500m	Bus
&lt;500m	Straßenbahn
&lt;2.000m	U-Bahn
&lt;2.500m	Bahnhof
&lt;1.000m	Autobahnanschluss
&lt;1.500m	Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 634.9m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Grundstück

Nutzfläche: 635m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 670000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Natalia

Nachname: Tytor

E-Mail: [iakovleva@immoloewin.com](mailto:iakovleva@immoloewin.com)