

Inserat ID: 176843 erstellt am: 09.10.2025

Objekttyp: 1

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:720000€

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 / EntfernungenGesundheitArzt

<2.000mApotheke &lt;1.500mKlinik &lt;4.000mKrankenhaus

<3.000mKinder & SchulenSchule &lt;1.000mKindergarten

& amp;lt;1.500 m Universität & amp;lt;1.000 m Höhere Schule

<6.500mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;1.500mEinkaufszentrum

 $\& amp; lt; 1.500 mS on stige Geldautomat\ \& amp; lt; 1.500 mB ank\ \& amp; lt; 1.500 mP ost$

<1.500mPolizei &lt;1.500mVerkehrBus &lt;500mStraßenbahn

<2.000mU-Bahn &lt;2.500mBahnhof &lt;1.000mAutobahnanschluss

& amp;lt;1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: Open Street Map

Eckdaten

Grundfläche: 634.9m² Nutzungsart: Grundstück

Nutzfläche: 635m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 720000€

Kontaktinformationen

Vorname: Natalia Nachname: Tytor

E-Mail: iakovleva@immoloewin.com