



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 172154

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 720000€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 635m²

Grundfläche: 635m²

Kontaktinformationen:

Elena Elena

Tel:

iakovleva@immoloewin.com

Baugrundstück mit Altbestand am Wolfersberg! Ruhige Lage im Grünen mit perfekter Anbindung!



Zum Verkauf gelangt ein attraktives Baugrundstück in einer der grünsten und ruhigsten Wohngegenden Wiens ? am beliebten Wolfersberg. Das leicht geneigte Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Einfamilien- oder Doppelhauses (gemäß Bebauungsbestimmungen).

Bestehende Bebauung

Wohnhaus mit ca. 70 m² Wohnfläche (Abrissobjekt)

Gartenhütte mit ca. 20 m² Grundfläche

Eingewachsener Gartenbereich mit schöner Belichtung

Gute Zufahrtsmöglichkeit, kein Durchzugsverkehr

Wasser- und Stromanschluss vorhanden

Eckdaten auf einen Blick

Objekttyp: Baugrundstück mit Altbestand

Grundstücksfläche: 635 m²

Bestand: ca. 70 m² Wohnhaus + 20 m² Gartenhütte

Lage: Wolfersberg, 1140 Wien

Anschlüsse: Wasser und Strom vorhanden

Infrastruktur: Nahversorgung, Schulen, Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

Verkehrsanbindung: Sehr gut (Bus, U-Bahn, S-Bahn, Bahnhof Hütteldorf)

Besonderheiten: Ruhige Lage, viel Grün, gewachsene Wohngegend, kein Durchzugsverkehr

Widmung & amp; Bebauungsvorschriften

Widmung: Bauland / Wohngebiet, Bauklasse 1

Maximale Gebäudehöhe: 7,5 m

Bauweise: offene oder gekuppelte Bauweise

Besondere Bestimmung (BB 2):

Auf Grundstücken über 300 m² dürfen max. 25 % der Fläche verbaut werden.

Die Grundfläche pro Haus ist begrenzt:

max. 180 m² bei freistehender Bauweise

max. 150 m² bei gekuppelter Bauweise

Der Dachaufbau darf maximal 3,5 m über der errichteten Gebäudehöhe liegen.

Auskunft der Servicestelle Stadtentwicklung:

Da für diese Liegenschaft keine Kleinhausbestimmung gemäß §5 Abs. 4 Pkt. U der Wiener Bauordnung festgesetzt wurde gibt es keine Begrenzung der Wohneinheiten.

Laut der Widmung wären Wohnungen, Büros, Geschäftsflächen und dergleichen möglich.

Die Errichtung von Reihenhäuser wäre soweit zulässig.

Ein seltenes Angebot in bester Wohnlage ? stadtnah und dennoch mitten im Grünen. Dieses Grundstück ist die ideale Grundlage für Ihr individuelles Wohnprojekt, sei es ein modernes Einfamilienhaus oder ein stilvolles Doppelhaus. Genießen Sie hier die besondere Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen.

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Zwischen dem Vermittler und dem vermittelnden Dritten besteht ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

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: 635m²

Nutzungsart: Grundstück

Nutzfläche: 635m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 720000€

Kontaktinformationen

Vorname: Elena

Nachname: Elena

E-Mail: iakovleva@immoloewin.com