



Inserat ID: 156285

erstellt am : 08.06.2025

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1.100.000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Grundfläche: 1063m²

Kontaktinformationen:

Vassilena Valkova

Tel: +43 650 5870011

vv@novel-real.at

Ihr Traumgrundstück: 798 m² direkt am Maurer Wald!



Einzigartiges Baugrundstück inklusive Planung in traumhafter Grünlage mit Blick über Wien ?
mitten in der Natur! Eine seltene Gelegenheit am Maurer Berg!

Suchen Sie den perfekten Ort für Ihr neues Villenprojekt? Dann haben wir genau das Richtige für Sie: ein attraktives Baugrundstück mit einer Größe von 2.095 m² und einer kurz vor der Baugenehmigung stehenden Planung für zwei großzügige Villen mit jeweils rund 300 m² Wohnnutzfläche.

Das Grundstück kann auch in zwei separate Baugrundstücke aufgeteilt werden:

- Grundstück A: 798 m² / Preis inkl. gesetzl. USt: 1.100.000 ?

- Grundstück B: 1.297 m² /Preis inkl. gesetzl. USt : 1.790.000 ?

- Gesamtfläche A + B: 2.095 m² / Preis inkl. gesetzl. USt: 2.900.000 ?

Inmitten einer ausgezeichneten Infrastruktur finden Sie hier alles, was das Herz begehrt: Einkaufsmöglichkeiten, gute Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine bequeme und stressfreie Lebensweise.

Doch nicht nur die Infrastruktur punktet hier. Auch die Natur und Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz. Genießen Sie entspannte Spaziergänge im angrenzenden Maurer Wald oder erkunden Sie die Umgebung bei einer Fahrradtour ? hier ist für jeden etwas dabei!

Grundstück A:

Wir haben genau das Richtige für Sie: ein attraktives Baugrundstück mit einer Größe von 798 m² und einer bereits vorhandenen Baugenehmigung. Bauklasse I.

Fakten:

Grundstück A. 798 m² / Preis inkl. gesetzl. USt: 1.100.000 ?

Einzigartig: Baugrundstück mit traumhafter grüner Aussicht über Wien ? mitten in der Natur! Eine seltene Gelegenheit!

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Baugrundstück am Georgenberg in Mauer verzaubern und verwirklichen Sie Ihren Traum. Zögern Sie nicht lange, denn solch ein Angebot kommt nicht oft auf den Markt.

Das hier angebotene Grundstück verfügt über eine genehmigte Bauplanung für zwei Villen von namhaften Architekten. Darüber hinaus ist eine Studie für Designvillen von Architekt Leonte verfügbar. Das Projekt vereint moderne Architektur mit urbaner Funktionalität und einem starken Fokus auf Lebensqualität.

Eine Anpassung der Genehmigungsplanung an Ihre persönlichen Wünsche und eine Unterstützung bei der baulichen Umsetzung ist im Kaufpreis inkludiert.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Grundstück persönlich zu zeigen und gemeinsam mit Ihnen Ihre Wohnträume zu realisieren. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und Details.

Lage & Infrastruktur:

Die Adresse befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnlage des 23. Bezirks und verbindet angenehme Wohnqualität mit einer sehr guten Infrastruktur. Familien profitieren von einer Vielzahl an Schulen im nahen Umfeld, darunter mehrere Volksschulen, eine Montessori-Schule sowie weitere allgemeinbildende Einrichtungen, die bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar sind.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Supermärkte wie BILLA, SPAR und HOFER liegen nur wenige Minuten entfernt, während das

Einkaufszentrum Riverside ein breites Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen bietet.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Buslinien (61A, 64A) verbinden die Adresse direkt mit wichtigen Bezirksknotenpunkten wie Wien-Liesing mit S-Bahn-Anschluss sowie der U6 über Siebenhirten.

Damit ist sowohl der Alltag als auch der Weg in die Innenstadt unkompliziert und schnell organisiert. Die Lage vereint Ruhe, Infrastruktur und Mobilität und bietet damit ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Lage

Ruhige Wohngegend im Herzen von Mauer im 23. Bezirk

Gepflegte Umgebung mit hoher Wohnqualität

Kurze Wege zu Nahversorgung, Schulen und Freizeitangeboten

Schulen

VS der Erzdiözese Wien

Schule Maurer Lange Gasse

HEUREKA! Montessori Schule Mauer

Astrid Lindgren Zentrum

Offene Volksschule Mauer

Einkaufen und Nahversorgung

BILLA

SPAR

HOFER

Riverside Einkaufszentrum

Verkehrsanbindung

Gute Busanbindung Richtung Liesing, Atzgersdorf und Mauer

S-Bahn-Knoten Wien-Liesing in kurzer Distanz

Anbindung an die U6 Siebenhirten über Zubringerbusse

Rasche Erreichbarkeit der Innenstadt und wichtiger Bezirkszentren

Die grüne Umgebung mit der herrlichen Aussicht über Wien lädt zu entspannten Spaziergängen, Heurigenbesuche, Wanderungen oder ausgedehnten Fahrradtouren ein ? eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Ganz in der Nähe befindet sich die Wotruba Kirche, ein beliebtes Ausflugsziel für Kunst- und Architekturinteressierte mit beeindruckender Aussicht über Wien, sowie der beliebte Liesingbach.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Vassilena Valkova telefonisch unter +43 650 58 70 011 oder per E-Mail: vv@novel-real.at.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<1.000m Apotheke <1.500m Klinik <1.500m Krankenhaus

<2.000m Kinder < Schulen Schule <500m Kindergarten

<1.000m Universität <4.500m Höhere Schule

<7.000m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei

<1.500m Einkaufszentrum <2.500m Sonstige Geldautomat <1.000m Bank

<1.000m Post <1.000m Polizei <2.500m Verkehr Bus <500m U-Bahn

<5.000m Straßenbahn <1.500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss

<5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1063m²

Nutzungsart: Grundstück

Preisinformationen

Kaufpreis: 1100000€

Kontaktinformationen

Vorname: Vassilena

Nachname: Valkova

Tel.: +43 650 5870011

E-Mail: vv@novel-real.at