

**Wolfersberg - Traumhaftes, sonniges Villengrundstück mit  
baubewilligter Einreichplanung (4 Geschosse)**



**Objektnummer: 902**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	1.295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien

T +43 664 4118888

F +43 1 8863388

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne ~907 m<sup>2</sup> große Baugrundstück befindet sich in **begehrter Wohnlage am Wolfersberg**. Die rechteckige Konfiguration des Grundstückes erlaubt die Errichtung eines großzügigen Wohntraktes mit von der Straße **uneinsehbarem Garten** und **herrlichem Fernblick**.

### PROJEKTPLAN:

Es liegt ein **baubewilligter Einreichplan (gültig bis 04/2026)** für eine 4-geschossige Einfamilienvilla (mit Doppelgarage) nach **alter Bauordnung (d.h. vor der BO-Novelle 2021)** vor.

- Nutzfläche: ~352 m<sup>2</sup>
- Terrassen:  
EG: ~37 m<sup>2</sup>  
DG: ~37 m<sup>2</sup>

**BEBAUUNG/WIDMUNG:** W I, 7,5 m ogk, BB2

**AUFSCHLIESSUNG:** Voll aufgeschlossen (Gas, Wasser, Kanal, Strom)

**ALTBAUMBESTAND:** Ja, vorhanden.

### ABBRUCHOBJEKTE:

- Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht unterkellertes, ebenerdiges Einfamilienhaus (BJ ~1970, ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche) sowie ein Garagengebäude (ca. 32 m<sup>2</sup>) mit angeschlossener Sauna. Im Gartenbereich wurde eine Schwimmhalle aus PVC errichtet. Bei entsprechender Sanierung wäre das Haus in einen funktionstüchtigen Zustand zu bringen, sodass eine **Zwischennutzung** bis zum Abbruch bzw. Neubau denkbar wäre.

**HINWEIS gem. EAVG 2012:**

Die auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude befinden sich in einem wirtschaftlich **abbruchreifen Zustand**, daher ist die Informations-, Vorlage- und Aushändigungspflicht eines Energieausweises nicht erforderlich.

## **ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:**

Bus Linie 49A, 50B

Bahnhof Wien-Hütteldorf (ca. 2,5 km)

Gerne informieren wir Sie **über Details** dieser außergewöhnlichen Liegenschaft.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausnahmslos nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap