

## **Exklusives Baugrundstück mit Panoramablick in begehrter Lage Wiens**



**Objektnummer: 53457**

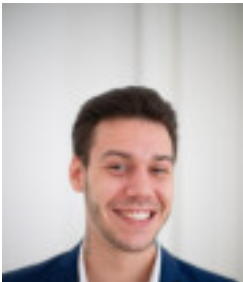
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1170 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>          | 2012                            |
| <b>Zustand:</b>          | Rohbau                          |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 550.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

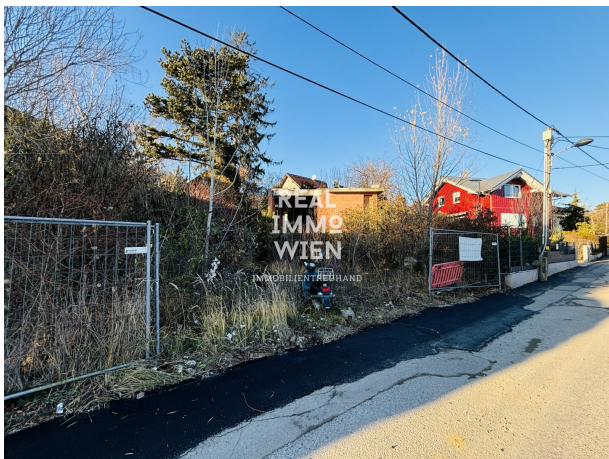


### **Philipp Stummer**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213

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



## Objektbeschreibung

Dieses herausragende Grundstück liegt in einer idyllischen und ruhigen Grünlage am malerischen Heuberg, leicht nach Südosten abfallend. Der südliche Grundstücksbereich bietet einen spektakulären Panoramablick auf die Skyline von Wien, der zu jeder Tageszeit fasziniert. Die Zufahrt erfolgt bequem über eine öffentliche Straße, was die Erreichbarkeit und den Komfort der Liegenschaft hervorhebt.

Die Kombination aus der idyllischen Lage, der atemberaubenden Aussicht und der hervorragenden Anbindung an Wien macht dieses Grundstück zu einer einzigartigen Gelegenheit für all jene, die ein außergewöhnliches Wohnobjekt in einer der begehrtesten Lagen Wiens realisieren möchten.

Es bietet somit eine ideale Grundlage für die Realisierung von Wohnprojekten oder individuellen Bauvorhaben.

Flächenwidmung und Bebauungsmöglichkeiten:

Das Grundstück ist laut Flächenwidmung als Gartensiedlungsgebiet (GS BB 5) eingestuft und eignet sich hervorragend für den Bau von Einfamilienhäusern. Es ist möglich, bis zu 20 % der Gesamtfläche des Grundstücks zu bebauen, was eine flexible Gestaltung für individuelle Wohnzwecke erlaubt. Für die Bebauung gelten die Wiener Bauordnung sowie spezielle Bebauungsbestimmungen laut Plandokument 7249, die eine klare Orientierung für Bauherren bieten.

Besondere Bestimmungen:

Im als Bauland/Gartensiedlungsgebiet gewidmeten Bereich (BB 5) ist eine Bebauung von maximal 20 % bzw. 80 m<sup>2</sup> pro Baulos zulässig. Eine Dachneigung von bis zu 45 Grad ist gestattet.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap