Wunderschönes Grundstück mit familienfreundlichen Potential am Mondweg

Visualisierung KI Mondweg Planung

Objektnummer: 1609_42462

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Kaufpreis:	599.900,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Fellner

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000
H +43 699 11 97 63 36

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

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

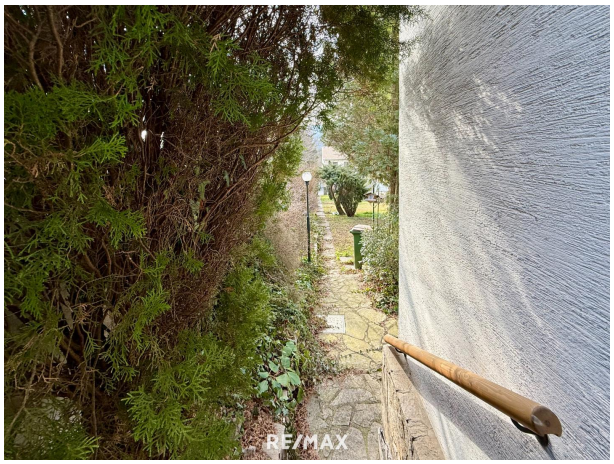
RE/MAX

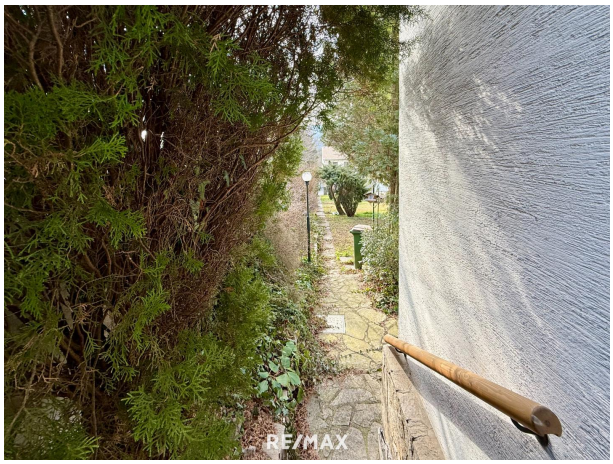
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein rechteckiges Grundstück (ca. 11 m Breite x 50,5 m Länge) in Hanglage im 14. Bezirk, am Wolfersberg. Mit einer Fläche von ca. 557 m² bietet dieses Grundstück die perfekte Grundlage für ihr zukünftiges Zuhause oder ein interessantes Bauprojekt.

VORTEILE einer Hanglage am Wolfersberg:
* Panoramablick Richtung Wienerwald
* Sonnige Südseite: Ideal für Wohnräume, Terrasse, Garten und Solarnutzung.
* Exklusives Wohngebiet: Beliebt für Einfamilienhäuser und moderne Architektur.

? Planungsideen für dein Projekt:
* Süd-Ausrichtung der Wohnräume:
* Wohnzimmer, Küche und Terrasse nach Süden planen ? optimale Lichtverhältnisse.
* Große Fensterfronten für Fernblick und passives Solargewinnen.

GRUNDRISSIDEEN lt. Bilddarstellung – je Ebene (KI generiert aufgrund der vorhandenen Parameter):

OG (Straßenniveau – Eingangsebene):
Überdachter Eingang
Doppelgarage (seitlich links)
Garderobe mit Stauraum
Technikraum & Wirtschaftsraum
Stiegenhaus mit Lichtschacht oder Atrium
Kleines Büro/Gästezimmer mit Oberlicht

EG (Wohnebene – Südseite mit Aussicht):
Offene Küche mit Kochinsel
Essbereich mit Sichtverbindung zur Terrasse
Wohnzimmer mit Panoramaverglasung (Schiebeelemente Richtung Süden)
Süd-Terrasse mit Überdachung / Lamellendach
Gäste-WC
Innenliegendes Atrium oder Lichtband zur linken Seite

UG (Gartenniveau):
Masterbedroom mit Bad en suite & Ankleide (Zugang zum Garten)
2 Kinderzimmer mit eigenem Bad oder Jack&Jill-Bad
Sauna / Wellnessbereich
Ausgang zur Poolterrasse
Infinity-Pool (ca. 7–8 m lang) mit Holzdeck, evtl. Outdoor-Dusche

? Material- & Designideen

Fassade: Sichtbeton kombiniert mit vertikaler Holzverschalung (z. B. Lärche natur oder verkohlt)
Fenster: Große, bodentiefe Fenster nach Süden & rechts, reduzierte Öffnungen nach links (Nachbarseite)
Flachdach: Begrünung + PV-Anlage optional
Innen: Sichtestrich, Eiche hell, dunkle Fensterrahmen, moderne Treppe mit Glas oder Stahl
? Außenraum & Pool
Terrasse auf Erdgeschossebene mit Blick zum Pool
Garten: terrassiert mit Sitzbereichen
Infinity-Pool mit minimalistischem Beckenrand & Aussicht
Kombination aus Holzdeck & Natursteinplatten

Wie können Sie den Hang optimal nutzen:
Split-Level oder versetzte Ebenen für spannende Raumkonzepte.
Untere Ebene evtl. für Garage, Technik oder Keller – direkt in den Hang eingebettet.
Oberer Bereich für Pool und Terrasse (ggf. auf einer Plattform mit Aussicht).

Bauliche Hinweise:
Stützmauern oder Podest-Konstruktion notwendig.
Technische Anforderungen (Statik, Drainage, Zufahrt) sorgfältig prüfen lassen!

Bauklasse 1: Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet, in dem gekuppelte Bauweisen vorhanden ist. Dieses Grundstück bietet allerdings den Vorteil an, dass es zur rechten Seite frei bleibt, da es kein weiteres angrenzendes Gebäude verbinden muss.

Bei ZUBAU des bestehenden Bungalow (eine Wohnebene) wird die zulässige bebaubare (Grund-) Fläche von ca. 125m² herangezogen, wobei eine Wohnnutzfläche (inkl. einem zu errichtenden Holz-Cubus plus Holzterrassenanbau) von ca. 130 / 140m² - lt. Baufachexperten - erzielt werden kann.

Bei NEUBAU und einer zulässigen bebaubaren (Grund-) Fläche von ca. 125m², könnten laut Bauchfachexperten 3 Wohnebenen und eine Gesamtfläche von ca. 225m² erzielt werden.
Grundlage all dieser angeführten Daten sind die öffentlich aufliegenden Bebauungsvorschriften.
Laut Flächenwidmungsplan beträgt die maximale Bauhöhe 6,5 m, was Ihnen viel Spielraum für ihr Bauvorhaben lässt.
Kanal- und Stromanschlüsse, sowie ein bestehender Fernwärmeanschluß sind bereits vorhanden, sodass Sie sofort mit der Planung beginnen können.
Die Lage läßt zu, dass man aufgrund der südlichen Ausrichtung, Solarenergie effizient gewinnen könnte. Weiters bietet sich eine Planung der Schlafräume perfekt in den Norden an, sowohl der Hitze, als auch der Ruhe wegen!

Grundstück & Bebauung:
•Grundstücksgröße: ca. 557 m²

•Widmung: WI 6,5 g (gekoppelte Bauweise) – Wohngebiet / Bauklasse I (Siehe Flächenwidmungsplan)
•Bestehende Bepflanzung: Einige Bäume sowie Sträucher bieten natürlichen Charme (hier wäre bei Wunsch zur Entfernung eine Prüfung notwendig (Bäume, die durch das Wiener Baumschutzgesetz geschützt sind, dürfen Sie nur nach einer Bewilligung des Magistratischen Bezirksamtes fällen. Für gefällte Bäume müssen Sie Ersatzbäume pflanzen. Die Durchführung der im Bescheid vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen müssen Sie melden und nachweisen)

Bestehendes Gebäude:
ist stark sanierungsbedürftig und nicht mehr zeitgemäß!
Garage und Stellplatz davor sind bereits vorhanden

Kaufpreis Wohnung: € 599.900,--
Käuferprovision: 3% + 20% USt.

RECHTLICHE HINWEISE:
Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.
Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!
Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen.