

**„490 m² Baugrund am Wolfersberg – Ihr Zuhause als
Einfamilien- oder Doppelhaus“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24032

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Gesamtfläche:	490,00 m ²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

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

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Baugrundstück mit rund **490 m² Fläche** am begehrten Wolfersberg. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ruhige Lage in grüner Umgebung und die hervorragende Anbindung an die Stadt.

Besonders hervorzuheben ist die **baurechtliche Flexibilität**:

- Für das Grundstück liegt bereits eine **Baubewilligung für die Errichtung eines modernen Doppelhauses** vor (Einreichpläne vorhanden).
- Alternativ besteht die Möglichkeit, ein **klassisches Einfamilienhaus** nach individuellen Vorstellungen zu errichten.

Damit eröffnet sich hier die Chance, entweder ein stilvolles Zuhause für eine Familie oder gleich zwei Wohneinheiten zu schaffen – ideal auch als Anlage oder für zwei Generationen.

Grundstücksdaten

- **Grundstücksfläche:** ca. 490 m²
- **Bauklasse:** I, 6,5 m
- **Bauweise:** offen oder gekuppelt
- **Aufschließung:** das Grundstück ist aufgeschlossen
- **Lagebewertung:** sehr gut
- **Lärmpegel:** absolute Ruhelage

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer charmanten Wohngegend mit hohem Freizeitwert. Schulen, Kindergarten, Supermärkte und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Der nahe Wienerwald bietet Erholung und zahlreiche Sportmöglichkeiten.

Beispiele aus der Umgebung:

- Supermarkt: 450 m

- Schule: 625 m
- Bus: 250 m
- Bahnhof: 425 m
- U-Bahn: 1,9 km

Besonderheiten

- Seltene Gelegenheit am Wolfersberg
- Flexibilität zwischen Einfamilien- und Doppelhausbebauung
- Attraktive Ruhelage mit Grün- und Fernblick
- Voll erschlossenes Grundstück

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap