

## Traumhaftes Fahnengrundstück in ruhiger Maurer Toplage



IMG\_2571

**Objektnummer: 141/79554**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Betriebsbaugrund
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



### **Sara Hufnagl**

Rustler Immobilien treuhand

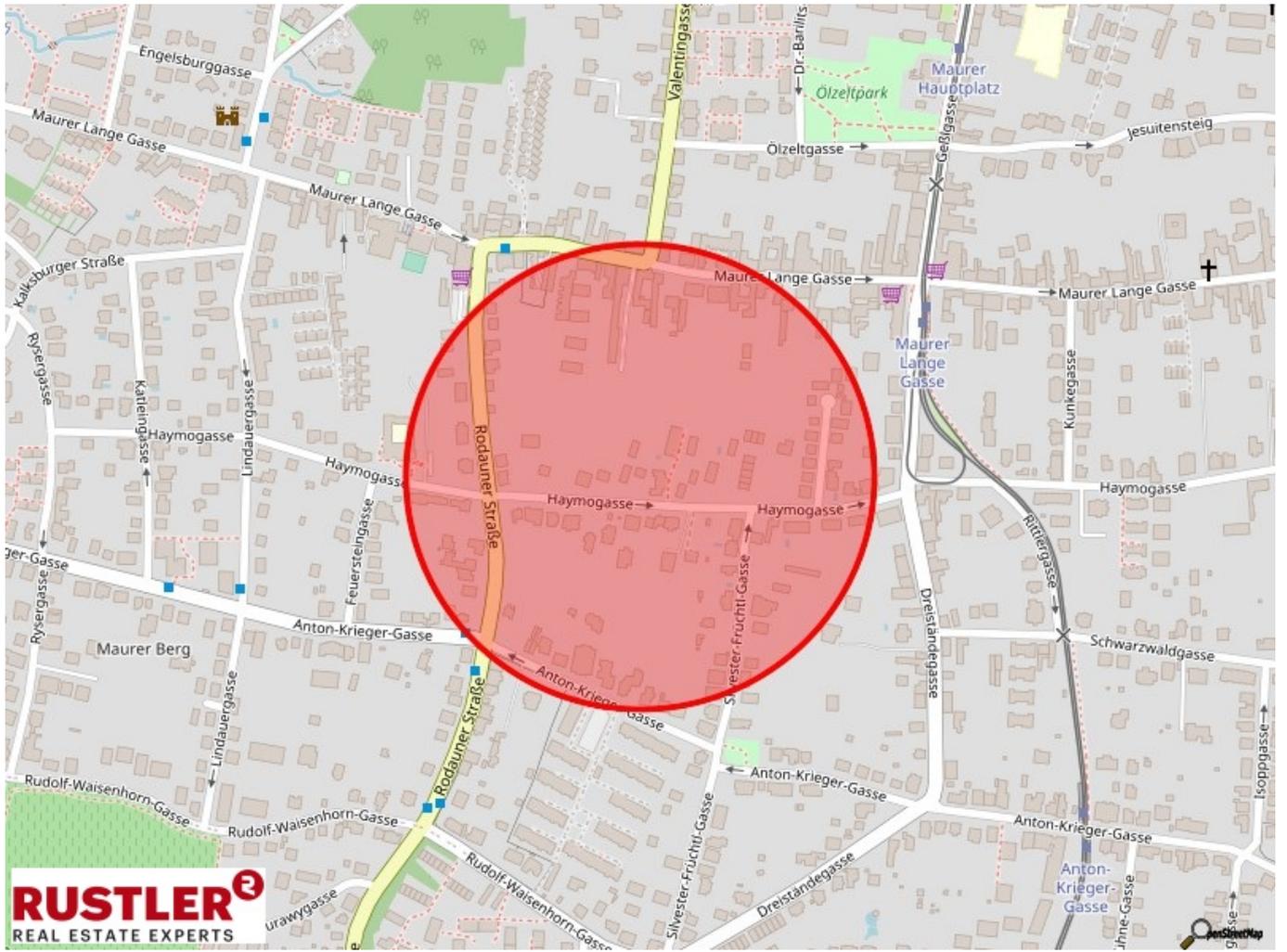
T +43 1 894 97 49 667

H +43 676 834 34 667

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







## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Zum Verkauf gelangt dieses rund 1.011 m<sup>2</sup> großes Fahngrundstück in ruhiger Toplage in Mauer, im 23. Wiener Gemeindebezirk. Das Grundstück erreicht man durch eine schmale Zufahrt von der Straße, wodurch dieses, trotz der sowieso schon sehr ruhigen Lage, von sämtlichen Straßenlärm noch besser abgeschottet ist. Bei Verbauung ist es möglich entweder ein großzügiges Einfamilienhaus, oder zwei Doppelhaushälften mit einer großzügigen Gartenanlage zu schaffen. Gemäß den besonderen Bestimmungen 1 (BB1) des Flächenwidmungsplans ist es zulässig, auf dem Grundstück Kleinhäuser mit einer maximalen bebauten Fläche von 200 m<sup>2</sup> gemäß § 116 (1) der BO für Wien zu errichten.

**Lagebeschreibung:** Die angebotene Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Mauer und zählt zum 23. Wiener Gemeindebezirk. Der Heurigen- und Villenort liegt am Rand des Wienerwalds und gehört zu den exklusiven Wohngegenden Wiens. Mauer grenzt im Norden an die Hietzinger Gemeinden Auhof und Rosenberg (im Hietzinger Bezirksteil Speising), im Osten an Atzgersdorf, im Süden an Liesing und im Westen an Kalksburg. Im unverbauten Westen Mauers befindet sich, mit dem als Gemeindewald bezeichneten und nördlich an den Lainzer Tiergarten grenzend, ein Teil des Wienerwalds. Hier liegen der Wilde Berg (369 m) und die Antonshöhe (356 m), die beiden höchsten Erhebungen des Bezirksteils. Mauers Osten besteht aus drei besiedelten Hügeln, dem Südhang des Rosenhügels, Steinberg und dem Sauberg, die durch Täler voneinander getrennt und gleichzeitig durch zwei Aquädukte der Ersten Wiener Hochquellenwasserleitung verbunden sind. Die Lage bietet aufgrund der vielzähligen Erholungsgebiete in der unmittelbaren Umgebung genügend Abwechslung. Dank der sehr guten Infrastruktur befinden sich genügend Nahversorgungsangebote und Geschäfte für den täglichen Gebrauch in unmittelbarer Nähe. Diese und viele andere Vorteile machen diese Liegenschaft besonders attraktiv. Überzeugen Sie sich selbst von davon und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!