

Perfekter Baugrund mit unverbaubarem Wienblick am Heuberg!



Objektnummer: 4497

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Kaufpreis:	640.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

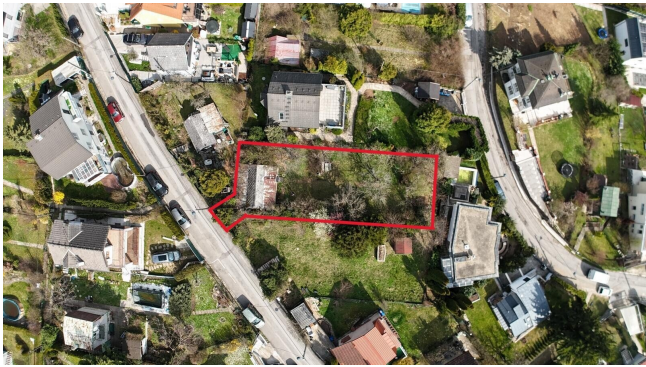
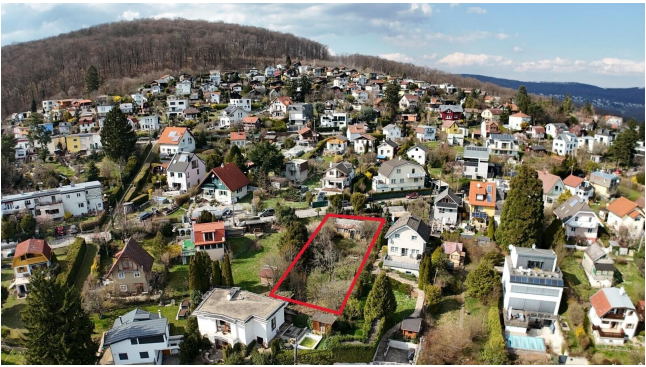
T +43 1 577 44 34

H +43 664 88 36 1414

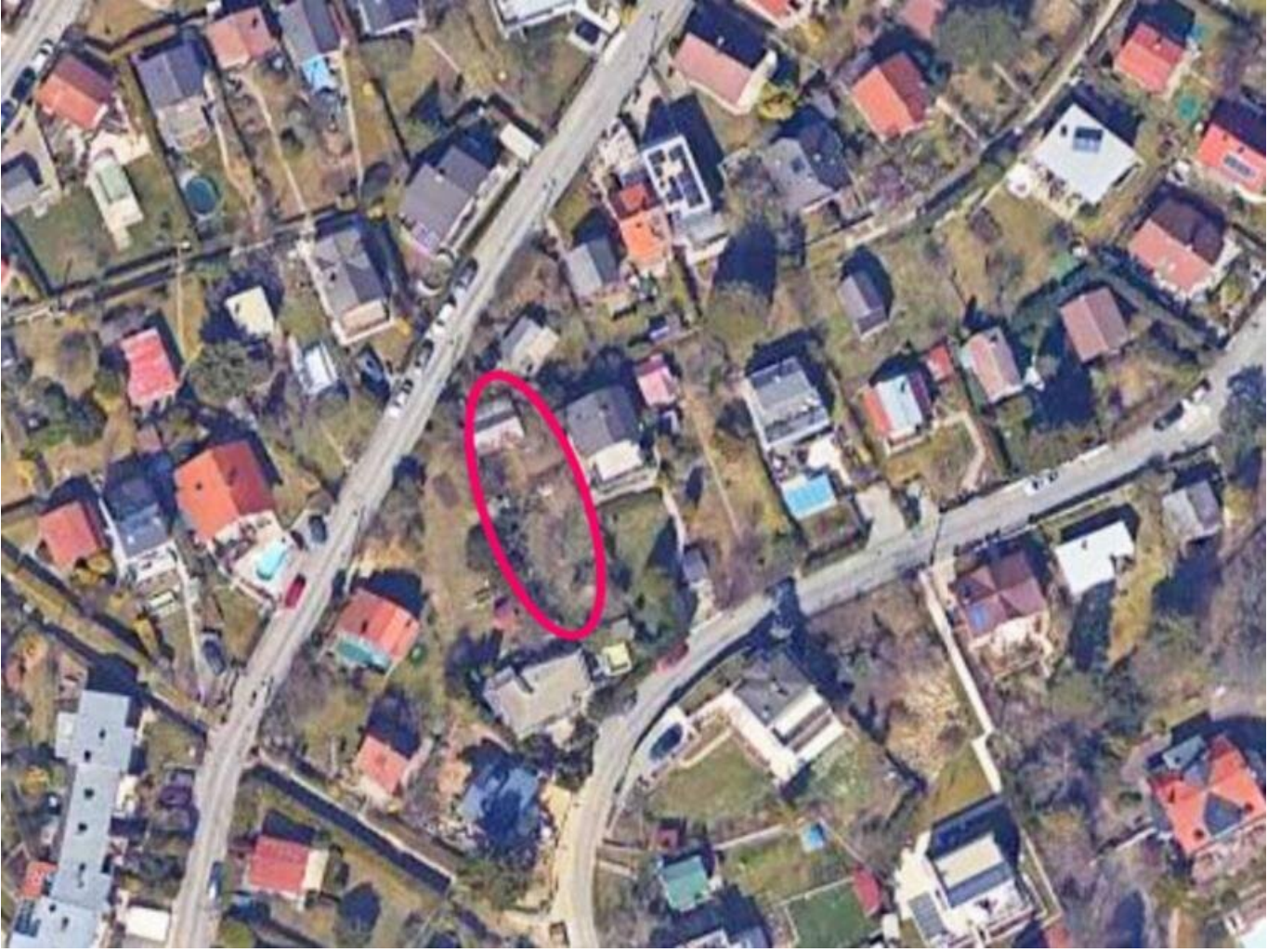
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 02.04.2026 10:23

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Objektbeschreibung

Bebaubarer Eigengrund am Heuberg (1170 Wien) – bis zu ca. 240 m² Wohnfläche möglich

Zum Verkauf steht ein seltenes **Eigengrundstück am Heuberg im 17. Bezirk**, ideal für alle, die ein sofort bebaubares Grundstück in ruhiger Grünlage mit Wienblick suchen.

Das Grundstück fällt leicht nach Südosten ab und bietet an der südöstlichen Grundgrenze einen schönen Panoramaausblick über die Skyline der Stadt Wien.

Zur Liegenschaft gelangt man über einen direkten Zugang von der öffentlichen Straße mit ganzjährigem Parkstreifen (keine Schneeräumungspflicht für Anrainer / Einbahnstraße mit nur einem Fahrstreifen).

Bebauungspotenzial:

Bis zu **3 Ebenen mit jeweils ca. 80 m²** realisierbar – insgesamt rund **240 m² Wohnfläche** möglich:

- Kellergeschoss mit direktem Ausgang in den Garten
- zwei Obergeschosse

Damit eignet sich die Liegenschaft perfekt für ein großzügiges Einfamilienhaus oder modernes Architektenhaus mit Garten und Terrasse.

Wichtig: Eigengrund – kein Pachtgrund.

Eine **Autobushaltestelle** "Moosgasse" der Buslinie 44A von Mitterberg nach Hernals liegt nur ca. 110 Meter zu Fuß entfernt. Nach einem gemütlichen Spaziergang erreicht man einen **Buschenschank bzw. Heurigen**, auch das **Neuwaldegger Bad** liegt in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls ganz in der Nähe liegt das **Erholungsgebiet Neuwaldegg** mit dem **Sportzentrum Marswiese**.

Supermärkte, Ärzte, Schulen, Apotheke und weitere **Infrastruktureinrichtungen** sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die durchschnittliche Fahrzeit zum **Zentrum (Stephansplatz)** beträgt rund 30 Minuten.

Das Grundstück gehört zu einem Kleingartenverein. Die Flächenwidmung lautet **GSBB1** (Gartensiedlungsgebiet mit zusätzlichen Festlegungen). Für die Bebauung gelten die Wiener Bauordnung sowie die besonderen Bebauungsbestimmungen gemäß Plandokument 7775.

Grundfläche: ca. **444 m²** (lt. Grundbuchauszug)

Bestandshaus: Wohnhäuschen BJ. ca. 1930; eventuelle Integration mit Neubau für eine bessere Grundstücksausnutzung

verbaubare Fläche: max. 80 m²

Bebauung: Gartensiedlungsgebiet mit zusätzlichen Festlegungen "BB1",
max. mögliche Bruttogeschoßfläche ca. 240 m²,
max. Gebäudehöhe 5,50 m sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt,
es gelten die Wiener Bauordnung sowie
die Besonderen Bebauungsbestimmungen Plandokument 7775

Anschlüsse: Strom, Kanal, Wasser, (am Grundstück)
Gas (an der Grundstücksgrenze)

Vorschreibung KLG: jährlich ca. € 226,-- (inkl. MwSt.)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m

Höhere Schule <3.500m

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

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap