

**Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum: Baugrundstück mit
Bestandsgebäude und großem Potenzial im 23. Bezirk
Wiens**



Objektnummer: 4574

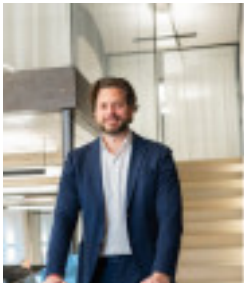
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tribulzgasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,20 m ²
Nutzfläche:	187,08 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	515,00 m ²
Keller:	92,38 m ²
Heizwärmebedarf:	G 306,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,11
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

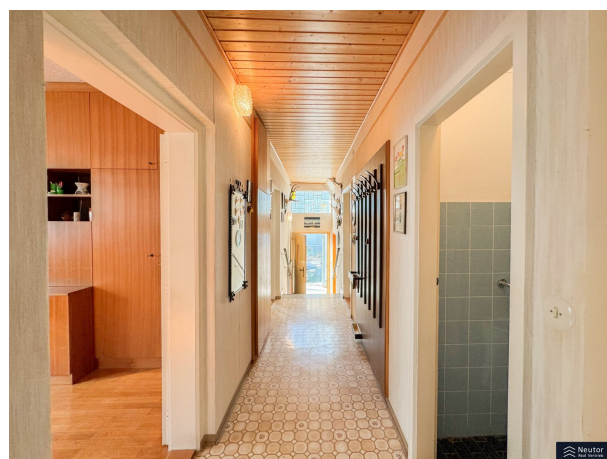
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

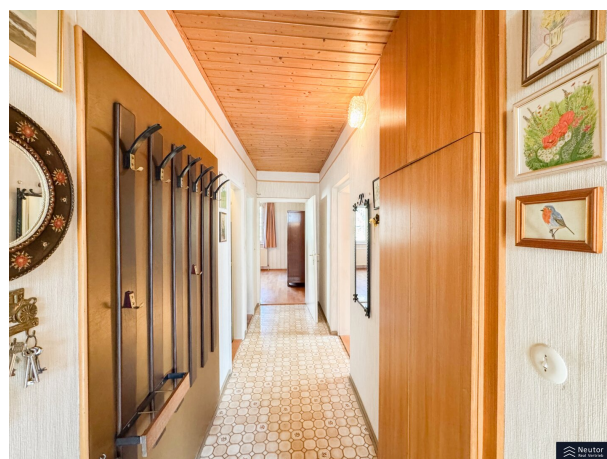


Daniel Hausberger

















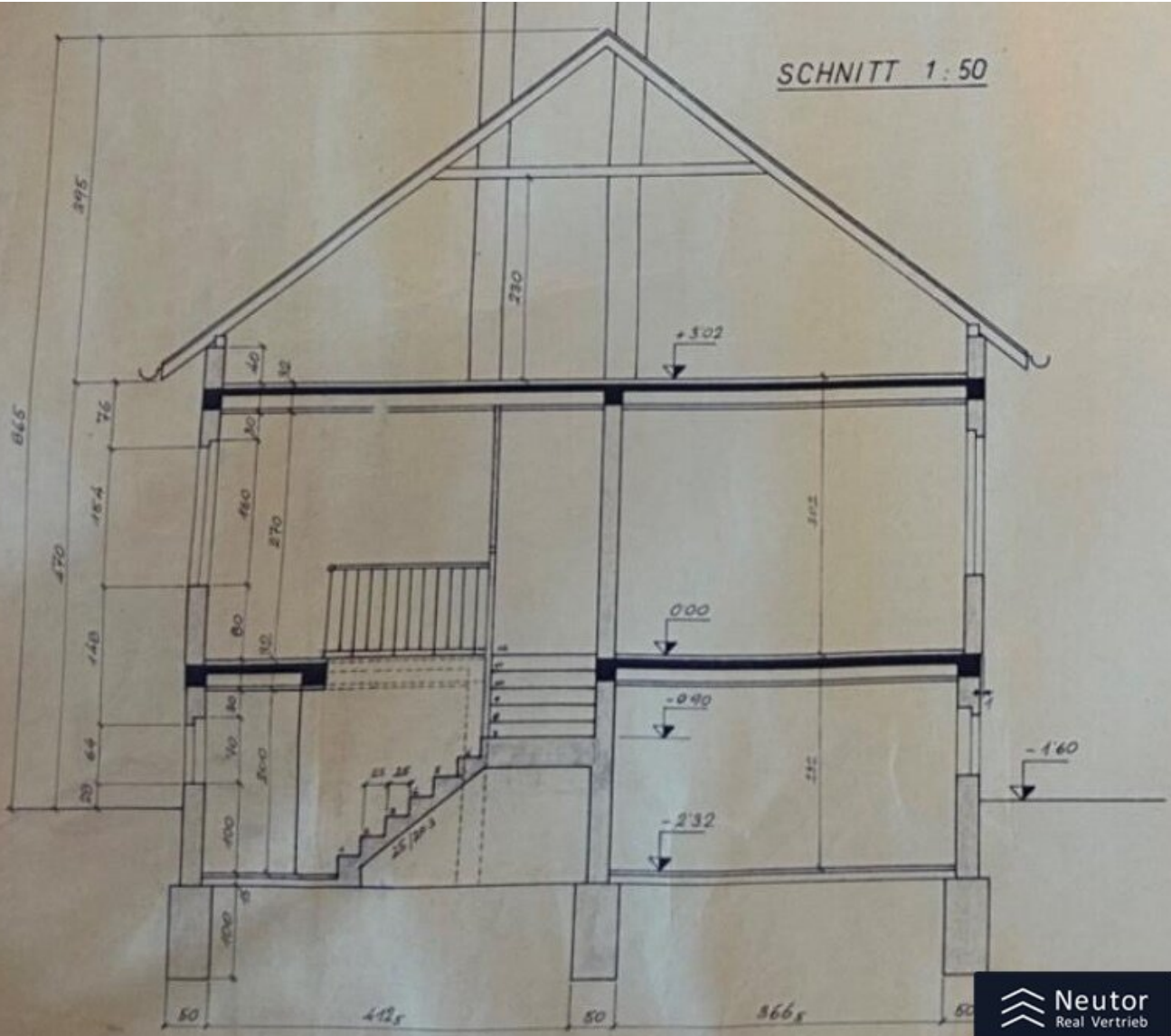








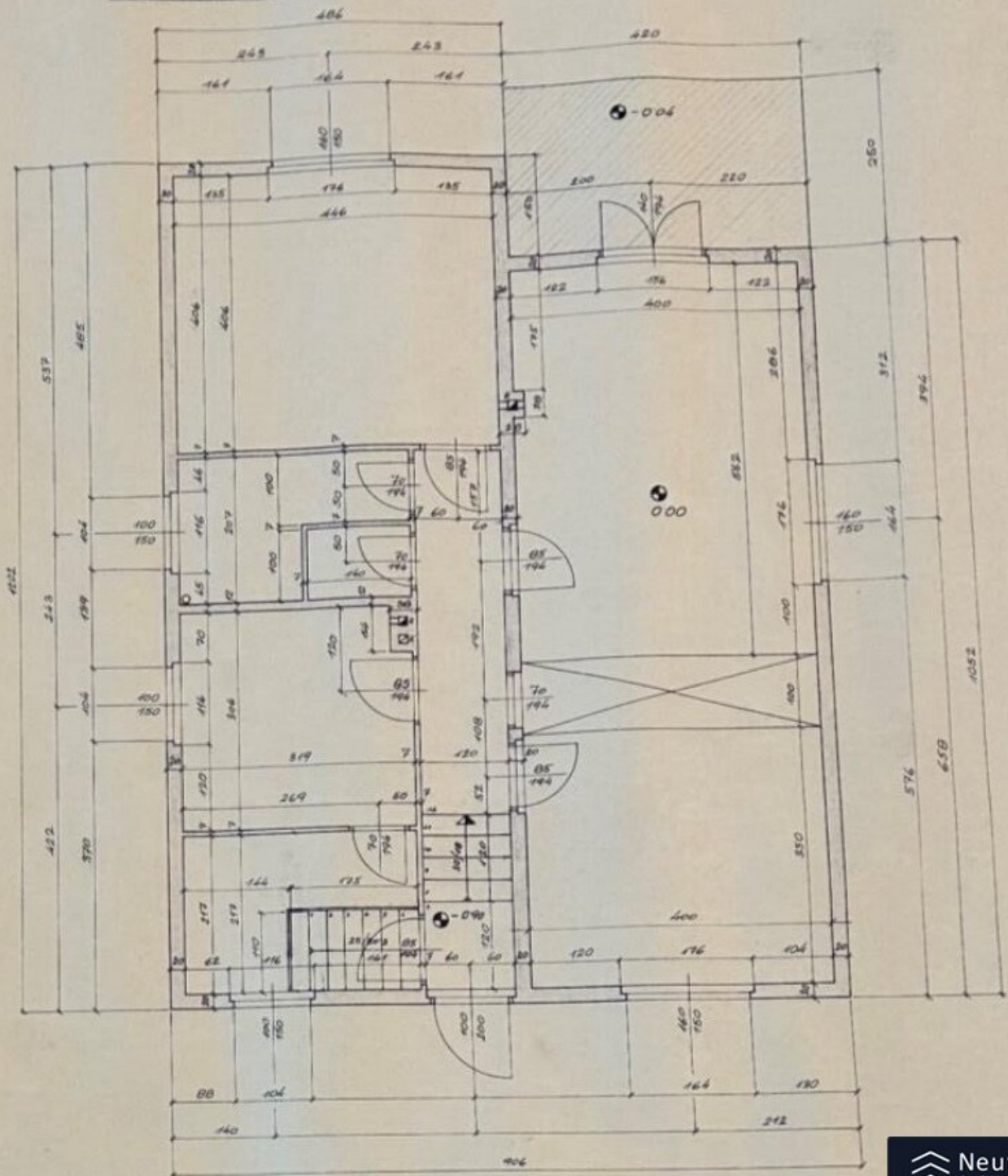
SCHNITT 1:50



KELLER GRUNDRISS 1:50



ERDGESCHOSS GRUNDRISS 1:50



Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie könnten Ihren Traum vom perfekten Zuhause auf diesem einzigartigen Baugrundstück mit Bestandsgebäude verwirklichen – in einer der begehrtesten Lagen des 23. Bezirks von Wien. Dieses Grundstück mit seinem tollen Potenzial bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihre Visionen in die Tat umzusetzen.

Das bestehende Haus aus den 1960er Jahren hat zwar seine Glanzzeit hinter sich, doch genau darin liegt die Chance: Für kreative und ambitionierte Heimwerker eröffnet sich hier ein spannendes Projekt, um eigene Ideen einzubringen und etwas Außergewöhnliches zu schaffen. Eine vorliegende Studie zur Bebaubarkeit eines Doppelhauses unterstreicht zudem das enorme Entwicklungspotenzial dieses Grundstücks.

Eckdaten:

- Grundstücksfläche laut Grundbuch: ca. 653 m²
- Garten laut Grundbuch: ca. 515 m²
- Zimmer: 4
- Wohnfläche: ca. 84,20 m²
- Terrasse: ca. 10,5 m²
- KFZ-Stellplatz: Garage mit 1 Stellplatz
- Küche: ja, mit Essbereich
- Bad: 1 – mit Badewanne
- WC: 1 – separates WC
- Heizung: Gas
- Außenläden: teilweise

Beschreibung:

Ob eine gemütliche Sitzecke, bunte Blumenbeete oder eine großzügige Rasenfläche für Spiel und Spaß – der ca. 515 m² große Garten bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten, Ihre persönliche Wohlfühloase zu gestalten. Genießen Sie die Ruhe und den idyllischen Grünblick, der Ihnen mitten in der Stadt eine Oase der Entspannung schenkt.

Das großzügige Grundstück mit seinen ca. 653 m² liegt in einer ruhigen Wohngegend und verspricht viel Raum für Kreativität und individuelle Bauvorhaben. Ob Sie das bestehende Haus geschickt umgestalten, ein exklusives Eigenheim errichten oder ein modernes Doppelhaus realisieren möchten – hier sind Ihren Vorstellungen kaum Grenzen gesetzt. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsanbindungen, die in kurzer Distanz erreichbar sind.

Kosten:

Kaufpreis: € 790.000,-

Laufende Kosten für 2025 bereits bezahlt: Wasser/Abwassergebühren € 288,97,
Müllabfuhrabgabe € 288,96, Grundsteuer € 177,72,-

Lage und Umgebung:

Die Tribulzgasse liegt im 23. Wiener Bezirk, Liesing, einer ruhigen und familienfreundlichen Gegend im Süden Wiens. Sie verbindet städtische Infrastruktur mit grüner Umgebung. Der Bahnhof Wien Liesing (S-Bahn, REX) ist ca. 1,5 km entfernt und bietet eine schnelle Verbindung ins Zentrum (20-25 Minuten). Buslinien sind fußläufig erreichbar, die Autobahnen A21 und A2 nur 3-4 km entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Apotheken), Schulen und Kindergärten liegen in der Nähe, das Einkaufszentrum Riverside ist ca. 2 km entfernt. Die Tribulzgasse ist eine ruhige Wohnstraße mit Einfamilienhäusern und Gärten. Nahegelegene Grünflächen wie der Maurer Wald laden zur Erholung ein. Die Lage bietet Ruhe, gute Anbindung und hohe Lebensqualität.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und

ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.750m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap