

**Grün. Großzügig. Gelegenheitskauf. – Grundstück mit  
Altbestand in Toplage von Mauer - für Individualisten oder  
Entwickler**



**Objektnummer: 5675/465**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	750,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefan Emmer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien

T +43 676 444 00 09

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









# Objektbeschreibung

## Sanierungsobjekt mit Entwicklungspotenzial in begehrter Grünruhelage

**Maurer Lange Gasse | 1230 Wien**

Mitten in Mauer, einem der charmantesten und grünsten Grätzel Wiens, wartet dieses einzigartige Liegenschaftsjuwel auf neue Visionen – sei es als stilvoll saniertes Refugium mit historischem Flair oder als Entwicklungsprojekt für modernes Wohnen im Villenviertel.

### Für Individualist:innen & Liebhaber:innen des Besonderen

Sie suchen ein Objekt mit Charakter? Einen Ort, der Geschichte erzählt – und Raum für neue Geschichten bietet? Dieses Ensemble in der Maurer Lange Gasse lässt Herzen höherschlagen. Der idyllische, nahezu uneinsehbare Gartenbereich und der sanierungsbedürftige Bestand aus den 1950er-Jahren bieten die perfekte Kulisse für eine stilvolle Wiederbelebung.

### Für Bauträger mit Konzept & Gespür

Die Liegenschaft umfasst eine Grundstücksfläche von **961 m<sup>2</sup>** und befindet sich in ausgezeichneter Wiener Wohnlage. Die bestehende Bebauung umfasst ca. **220 m<sup>2</sup> Bestandsnutzfläche** (EG + Rohdachboden), die – je nach Konzept – entweder kernsaniert oder durch eine komplette Neuentwicklung ersetzt werden kann.

Laut aktueller Bebauungsbestimmungen ergibt sich ein **Entwicklungspotenzial von bis zu ca. 750 m<sup>2</sup>** erzielbarer Nutzfläche (unverbindliche Annahme lt. Widmung).

Widmung:

- **W I g 6,5 m**
- **W I g 4,5 m**

Gekennzeichnet als **Bauland Wohngebiet, offene Bauweise**, mit einer Gebäudehöhe von 6,5 m bzw. 4,5 m – ideal für ein Projekt mit hochwertigem Wohnungsmix (z. B. Townhouses, Eigentumswohnungen oder Generationenwohnen).

### Eckdaten auf einen Blick:

- Grundstücksfläche: **961 m<sup>2</sup>**

- Bestandsobjekt: ca. **220 m<sup>2</sup>** (EG + **Rohdachboden** - rund weitere **200 m<sup>2</sup> Ausbaupotential**, sanierungsbedürftig)
- Baujahr ca. **1950**
- Widmung: **W I g 6,5m** sowie **W I g 4,5m**
- **Grüner, privater Gartenbereich** – größtenteils uneinsehbar
- Projektpotenzial: bis zu **750 m<sup>2</sup> erzielbare Nutzfläche** (unverbindliche Annahme)
- **Verhandlungsbasis: EUR 1.500.000,-**  
zzgl. **3,6 % Vermittlungshonorar inkl. 20 % USt.**

## **Lage & Umfeld:**

Die Maurer Lange Gasse liegt in einem der begehrtesten Teile des 23. Bezirks – ruhig, grün und doch bestens angebunden. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger, charmante Heurige, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Grünen (Maurer Wald, Lainzer Tiergarten).

Durch die Nähe zur Breitenfurter Straße und die gute öffentliche Anbindung (z. B. Buslinien 60A, 56A, S-Bahn Atzgersdorf) ist das Zentrum Wiens rasch erreichbar.

## **Zusammenfassung:**

Ein Objekt mit Seele – und Substanz. Ob als charmantes Ein- oder Mehrfamilienhaus mit viel Platz zur freien Entfaltung oder als durchdachtes Neubauprojekt mit bis zu 750 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: Hier treffen Potenzial und Lage auf eine seltene Gelegenheit.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie gerne zu den vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten.**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap