

**Sonniger, südseitiger Baugrund in Waldrandlage -  
dennoch gut angebunden**



**Objektnummer: 886**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

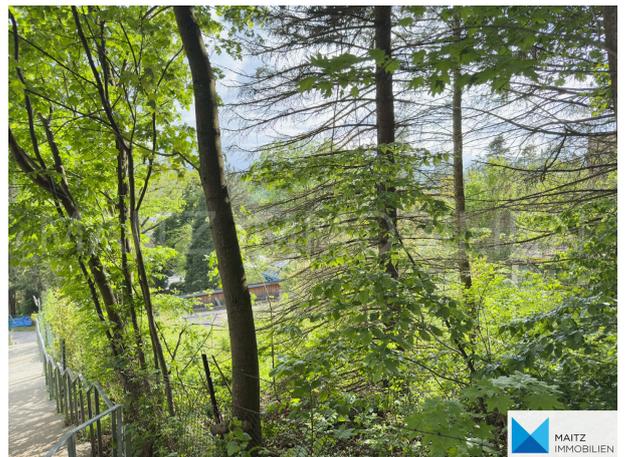


### **Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilientreuhand e.U.  
Hackenbergweg 14/3  
1190 Wien

T +43 676 733 61 60  
H +43 676 733 61 60

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





## Objektbeschreibung

**In südlicher Hanglage, am Waldrand des SWW-Gebietes in Hadersdorf (1140 Wien), können Sie nun Ihren Traum von der sonnigen Familienresidenz optimal verwirklichen.**

Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt 738m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Ein privater, befestigter und natürlich mit KfZ problemlos befahrbarer Zufahrtsweg, erschließt die Liegenschaft und bildet den Anschluss ans öffentliche Gut.

Gleich hinter der Liegenschaft lädt das weitläufige, bewaldete Schutzgebiet den Naturliebhaber zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

### **Widmung:**

Bauland Wohngebiet innerhalb der Baufluchtlinien (WI; 4,5m ; offene Bauweise; mit BB laut Plandokument)

Die übrige Grundstücksfläche ist gärtnerisch auszugestalten (bzw Garage, Stiege etc.).

Durch die Hanglage kann das Grundstück hervorragend baulich ausgenützt werden (natürliche Belichtung im Kellergeschoss).

Der Baukörper der Garage kann bis an den Weg reichen und seine Oberseite als Grünfläche vor dem Haus genutzt werden.

Aufschließungen: Strom, Gas; Regen- & Abwasserkanal

### **Shopping:**

Auhof Center (fußläufig ca. 20 Min; per Kfz ca. 6 Min.)

## **ÖPNV:**

Bahnhof Hadersdorf oder Wien-Weidlingau (jeweils ca. 8 Min Fußweg zur S-Bahn 50)

Mit der S-50 gelangen Sie binnen ca. 15 Min zum Westbahnhof. Dort schließt bspw auch die U3 an.

Zum Stephansplatz benötigt man auf dieser Route ca. 38 Min.

## **Individualverkehr:**

Die nahegelegene A1-Westeingahrt gestattet Ihnen Wien nahezu ohne städtisches Verkehrsaufkommen mit dem Auto schnell zu verlassen bzw flott aus den westlichen Bundesländern nach Hause zu gelangen.

Über die Wientalstraße, den Hietzing Kai und die Schönbrunner Straße gelangen Sie - vorbei an Schloss Schönbrunn - direkt in die Wiener Innenstadt.

*MAITZ Immobilien ist als Doppelmakler tätig. Es besteht weder ein wirtschaftliches noch ein familiäres Naheverhältnis zum Abgeber dieser Immobilie.*

*Sämtliche Informationen wurden vom Abgeber bereitgestellt oder aus öffentlich zugänglichen Datenbanken erhoben.*

*Alle hiesigen Angaben erfolgen vorbehaltlich Tippfehler oder Irrtümer.*

Die Maklerprovision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich. 20% USt.

**Weitere Details zu dieser Liegenschaft übersenden wir Ihnen gerne auf schriftliche Anfrage.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **NEU!**

**Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.**

**Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap