

**Schwarzlackenuau | Eigentums-Baugrund | 576m<sup>2</sup> |  
unbebaut**



**Objektnummer: 1441**

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch  
Immobilienconsulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Adresse           | Am Hubertusdamm 2F              |
| Art:              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| Land:             | Österreich                      |
| PLZ/Ort:          | 1210 Wien                       |
| Kaufpreis:        | 529.000,00 €                    |
| Kaufpreis / m²:   | 918,40 €                        |
| Provisionsangabe: |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Michael Resch

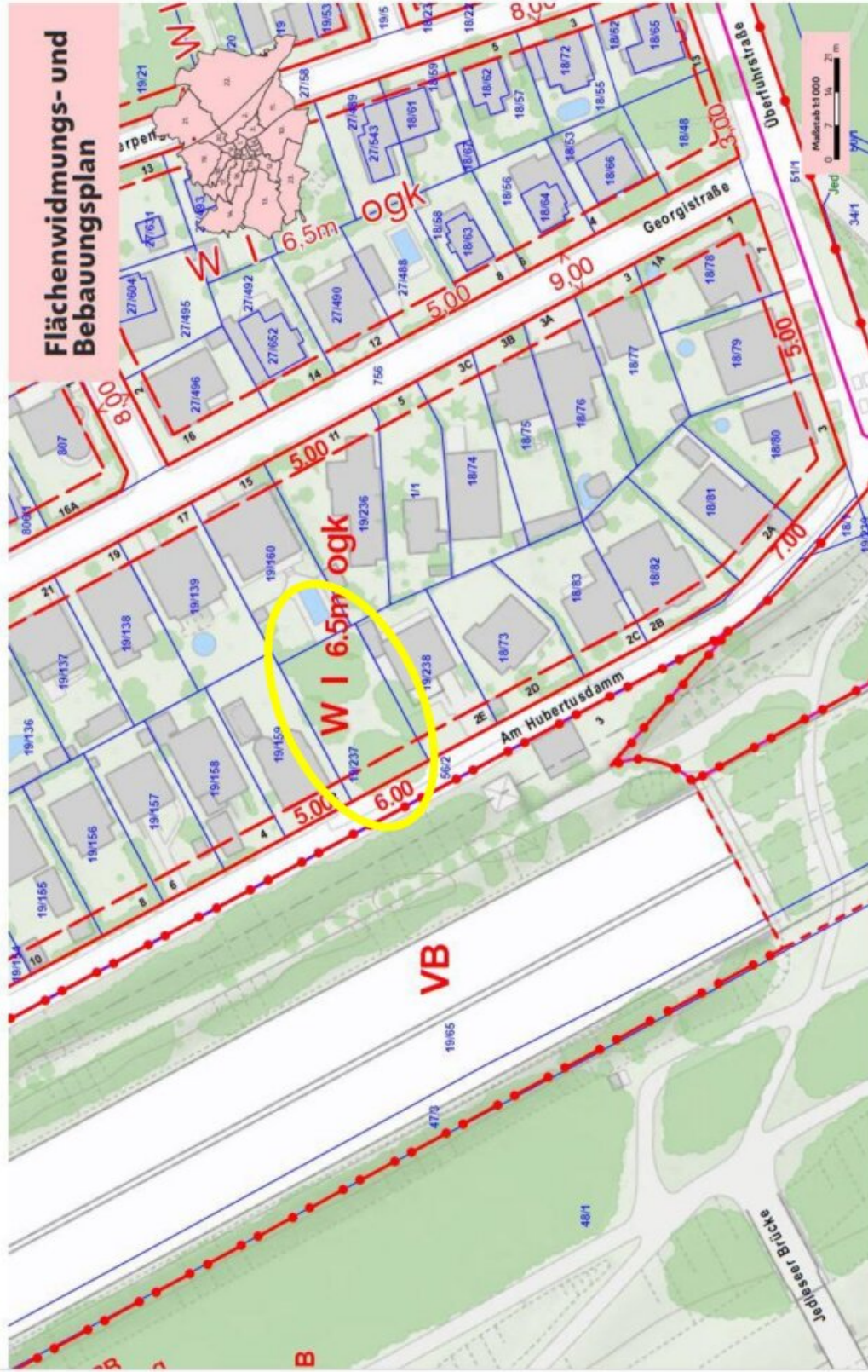
Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.  
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2  
1190 Wien

T +43 1 997 44 88 - 10  
H +43 699 122 93 262  
F +43 1 997 44 88 - 99

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



## Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.  
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.  
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS  
Druckdatum: 14.02.2025 09:34

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

# Objektbeschreibung

## Das Wichtigste auf einen Blick

- Sehr gut gelegenes Baugrundstück im Eigentum in der Schwarzlackenu
- Grundfläche laut Grundbuch 576 m<sup>2</sup>, Widmung W I 6,5m ogk, unbebaut
- Bauplatzschaffung bereits erfolgt, Strom eingeleitet, Wasser und Kanal in der Straße

## Die ausführliche Beschreibung

Das **Grundstück** liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung - in der beliebten **Schwarzlackenu** - direkt am Hubertusdamm. Die Nachbarschaft ist locker bebaut, grün und familienfreundlich – ideal für alle, die mit hoher Lebensqualität entspannt wohnen möchten. Ein besonderes Plus ist die Nähe zur **Donauinsel**, die über die Jedlseer Brücke in wenigen Minuten erreichbar ist – perfekt für Freizeit, Sport und Erholung im Grünen.

In einem Gebiet, in der viele Grundstücke nur auf Pacht- oder Baurechtsbasis vergeben werden, bietet dieser **Eigengrund im vollen Eigentum** eine seltene Gelegenheit für alle, die langfristig und unabhängig planen möchten.

Das Grundstück ist **unbebaut**, die Bauplatzschaffung wurde bereits durchgeführt, Strom ist eingeleitet, Wasser und Kanal liegen straßenseitig an. Die Flächenwidmung **W I 6,5m ogk** lautet im Detail:

- Bauland **Wohngebiet**
- Bauklasse **I**, beschränkt auf eine maximal zulässige Bauhöhe (Traufenhöhe) von **6,5 m**
- **offene** oder **gekuppelte** Bauweise mit einer (baulich freizuhaltenden) Vorgartentiefe von 5m
- Daraus ergibt sich eine **bebaubare Fläche** von etwa 190 m<sup>2</sup>.

Die **individuelle Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Über die nahegelegene Prager Straße sowie die S2 und A22 sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch das Umland rasch erreichbar. Wer gerne mit dem **Fahrrad** unterwegs ist, profitiert von einem gut ausgebauten Wegenetz – sowohl Richtung Donauinsel als auch in die Stadt. Die nächste **Buslinie (34A)** ist fußläufig erreichbar, **Straßenbahn und Schnellbahn** liegen rund einen Kilometer entfernt – also ebenfalls gut nutzbar, vor allem in Kombination mit dem Rad oder dem Auto.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <875m

Apotheke <850m

Klinik <2.300m

Krankenhaus <2.325m

### **Kinder & Schulen**

Schule <725m

Kindergarten <475m

Universität <1.950m

Höhere Schule <1.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <975m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <1.725m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.275m

Bank <1.275m

Post <1.100m

Polizei <1.275m

### **Verkehr**

Bus <325m

U-Bahn <2.375m

Straßenbahn <1.150m

Bahnhof <1.200m

Autobahnanschluss <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap