

**BAUGRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND AM  
WOLFERSBERG! Ruhige Lage im Grünen mit perfekter  
Anbindung!**



**Objektnummer: 1757/244**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Gesamtfläche:</b>	635,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Garten:</b>	635,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	720.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.133,86 €

## Ihr Ansprechpartner

**Natalia Tytor**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch

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







## Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Westen Wiens – am Wolfersberg im 14. Bezirk (Penzing). Die Umgebung zeichnet sich durch naturnahe, ruhige Wohnqualität, keinen Durchzugsverkehr und eine gewachsene, freundliche Nachbarschaft aus.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Busverbindungen Richtung Hütteldorf, Ober-St.-Veit oder Bahnhof Hadersdorf sind in wenigen Minuten erreichbar. Von dort bestehen direkte Anschlüsse an U-Bahn (U4), S-Bahn sowie diverse Regionalzüge Richtung Stadtzentrum oder westliches Niederösterreich.

Die Umgebung bietet zudem eine sehr gute Infrastruktur: Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe. Die Lage ist ideal für Familien, Ruhesuchende und alle, die Stadt und Natur verbinden möchten.

?? Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein Baugrundstück mit Altbestand in herrlich ruhiger Lage am Wolfersberg. Das Grundstück ist leicht geneigt und bietet hervorragende Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Einfamilien- oder Doppelhauses (je nach Bebauungsbestimmungen).

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit:

- Ein älteres Wohnhaus mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Abrissobjekt)
- Eine Gartenhütte mit ca. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Ein eingewachsener Gartenbereich mit schöner Belichtung
- Gute Zufahrtsmöglichkeit, kein Durchzugsverkehr

Die Lage im Grünen, gepaart mit urbaner Erreichbarkeit, macht diese Liegenschaft besonders attraktiv für Bauherren oder Investoren mit Gespür für Qualität und Lage.

### ? Eckdaten auf einen Blick:

- Objekttyp: Baugrundstück mit Altbestand
- Grundstücksfläche: 635 m<sup>2</sup>

- Bestand: ca. 70 m<sup>2</sup> Haus + 20 m<sup>2</sup> Gartenhütte
- Lage: Wolfersberg, 1140 Wien
- Infrastruktur: Nahversorgung, Schulen, Freizeit in der Umgebung
- Verkehrsanbindung: Sehr gut (Bus, U-Bahn, S-Bahn, Bahnhof Hütteldorf)
- Besonderheiten: Ruhige Lage, viel Grün, gewachsene Wohngegend, kein Durchzugsverkehr

Ein seltenes Angebot in einer der grünsten und ruhigsten Wohnlagen Wiens. Ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch naturnah leben möchten. Gestalten Sie hier Ihr individuelles Wohnprojekt in einem charmanten Umfeld mit ausgezeichnete Lebensqualität.

Überzeugen Sie sich selbst von unserem vollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen Natalia Tylor telefonisch unter +43 650 35 26 826 gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
 Apotheke <1.500m  
 Klinik <4.000m  
 Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <1.500m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap