VERWIRCKLICHEN SIE IHREN WOHNTRAUM IM BELIEBTEN STADTTEIL MAUER: TRAUMHAFTES BAUGRUNDSTÜCK MIT BESTANDSGEBÄUDE UND POTENTIAL IM 23. BEZIRK

Objektnummer: 4764

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

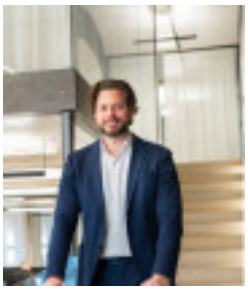
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tribulzgasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,20 m²
Nutzfläche:	187,08 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	515,00 m²
Keller:	92,38 m²
Heizwärmebedarf:	G 306,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,11
Kaufpreis:	745.000,00 €

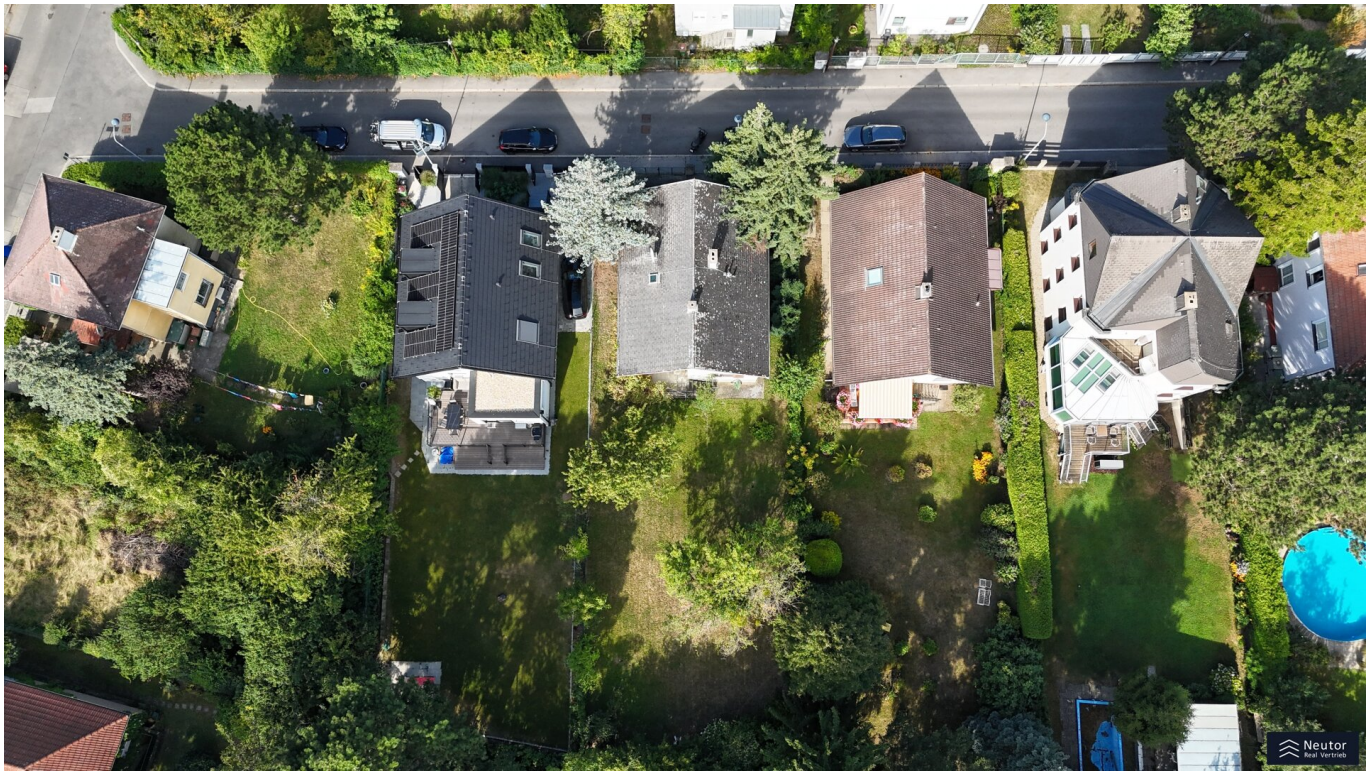
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

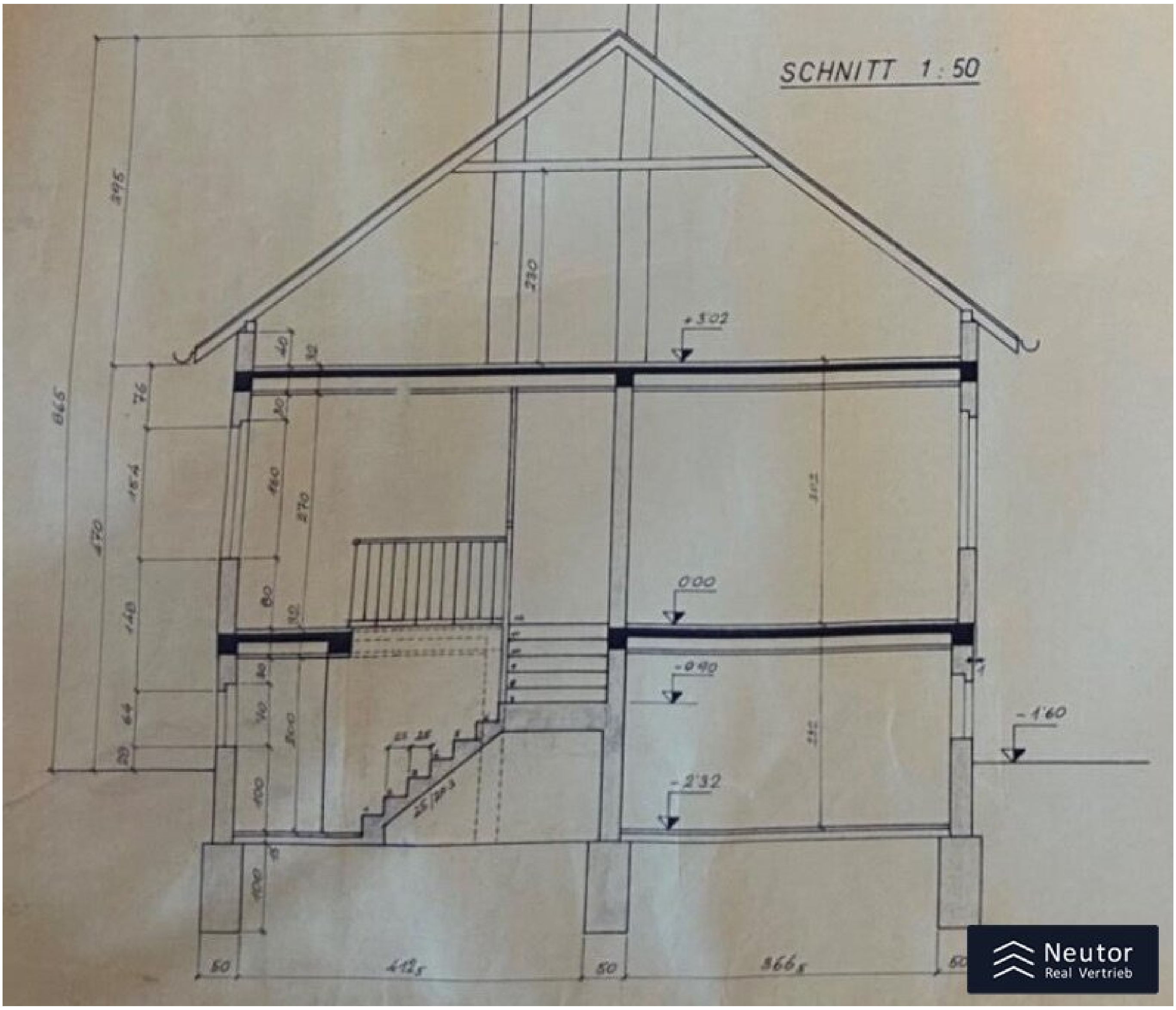


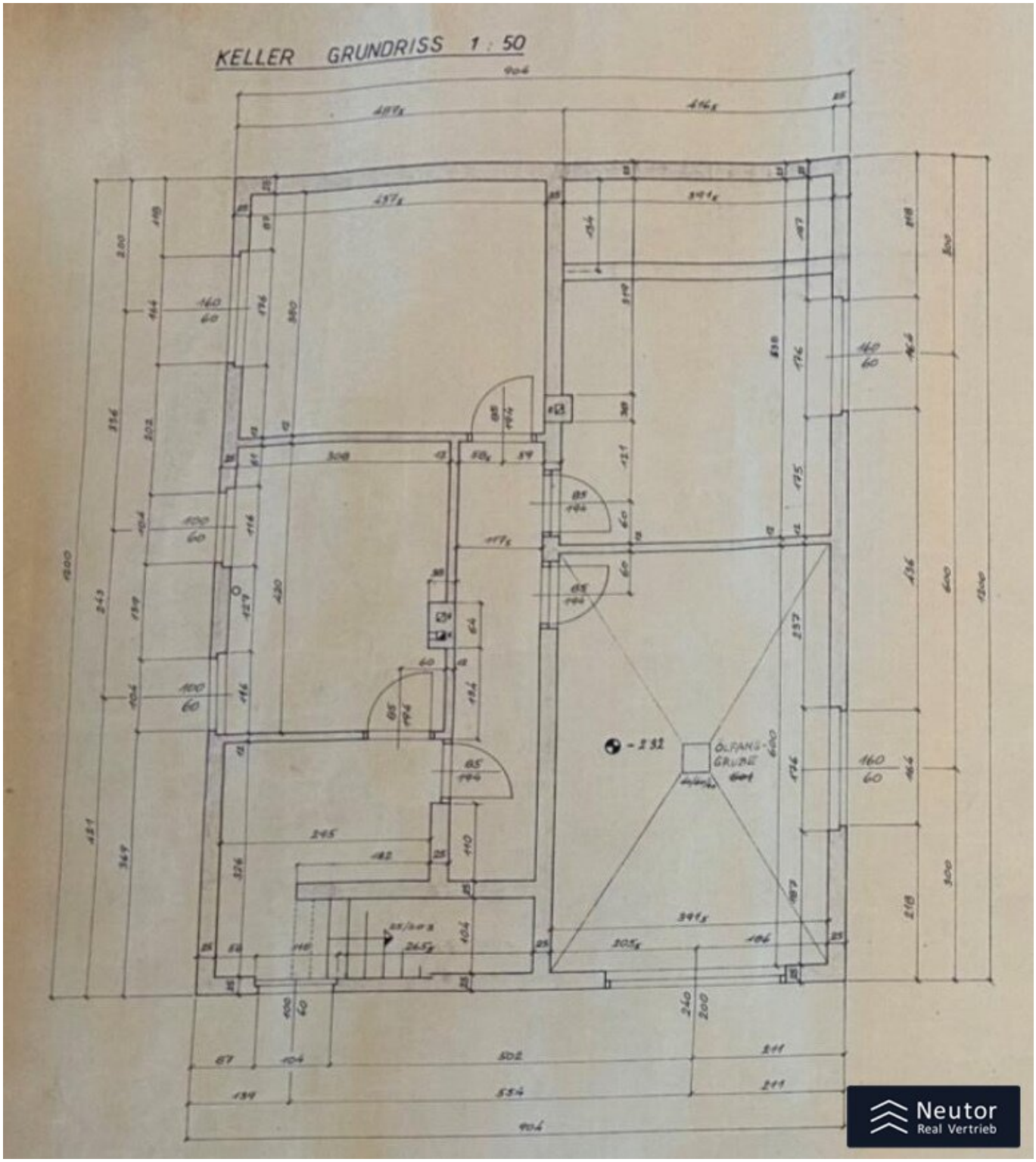
Daniel Hausberger

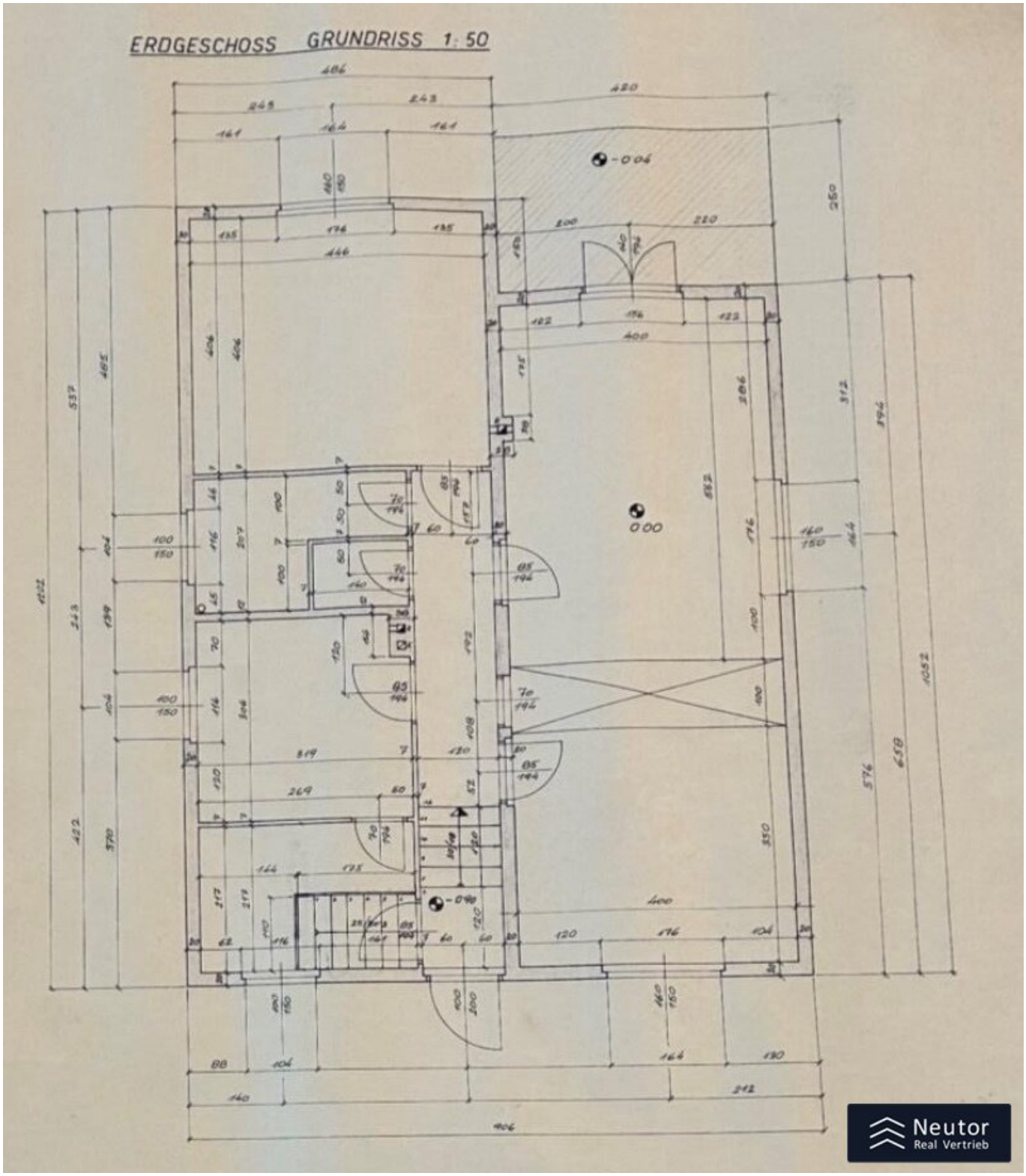


Schart
ner
Neutor
Real Vertrieb

Neutor


SCHNITT 1:50
+3'02
0'00
-0'90
-1'60
-2'32
50
412,5
50
366,5
50
Neutor
Real Vertrieb


KELLER GRUNDRISS 1 : 50
OLPANG-GRUBE
Neutor
Real Vertrieb


ERDGESCHOSS GRUNDRISS 1:50
Neutor
Real Vertrieb

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie verwirklichen Ihren Traum vom idealen Zuhause auf einem einzigartigen Baugrundstück mit Bestandsgebäude im lebenswerten Stadtteil Mauer, einer der gefragtesten Lagen im 23. Bezirk Wiens. Dieses Grundstück bietet mit seinem großen Potenzial die perfekte Gelegenheit, Ihre individuellen Visionen in die Realität 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: € 745.000,-

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

Lage und Umgebung:

Die Tribulzgasse im 23. Wiener Bezirk, Liesing, liegt im idyllischen Mauer, einem besonders lebenswerten und familienfreundlichen Stadtteil im Süden Wiens. Hier verschmelzen städtische Annehmlichkeiten mit einer grünen, erholsamen Umgebung. Der Bahnhof Wien Liesing (S-Bahn, REX), etwa 1,5 km entfernt, ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum (20-25 Minuten). Buslinien sind fußläufig erreichbar, und die Autobahnen A21 und A2 liegen nur 3-4 km entfernt.

Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, das Einkaufszentrum Riverside ist ca. 2 km entfernt. Die Tribulzgasse selbst ist eine ruhige Wohnstraße, geprägt von Einfamilienhäusern mit Gärten. Der nahegelegene Maurer Wald lädt zu Spaziergängen und Erholung ein. Mauer kombiniert somit die Ruhe einer grünen Oase mit hervorragender Anbindung und hoher 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