

**Traumgrund 5.589m<sup>2</sup> baugenehmigt mit 1.901m<sup>2</sup> WNFL in  
1230 Wien/Grenze 1130 Wien**



**Objektnummer: 2694/1130**

**Eine Immobilie von Seeste Bau GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wittgensteinstraße 83-85
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	1.901,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	5.589,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	5.100.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Nikolaus Hofstätter**

Seeste Bau GmbH  
Perlhofgasse 2B  
2372 Gießhübl

T +43 2236 865068

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

## Objektbeschreibung

Die Projektliegenschaft liegt in idyllischer Grünruhelage mit traumhaften, derzeit unverbaubaren Fernblick über die anschließenden Weingärten, den Maurer Berg bis hin zum Anninger. Die herausragende Lage befindet sich im Süden Wiens in unmittelbarer Nähe zum Lainzer Tiergarten, dem beliebten Naherholungsgebiet in Wien.

Besondere Assets der Liegenschaft:

- Rechtskräftiger Baubescheid für ein Wohnbauprojekt mit 1.901 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden.
- Abbruch Altbestand bereits erfolgt
- Zzgl. bestehendem 81,15 m<sup>2</sup> Garten- und Wirtschaftshaus.
- Nähe Maurer Hauptplatz
- Nähe Lainzer Tiergarten
- Unverbauter Weitblick in Villenruhelage

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Bildungseinrichtungen, wie beispielsweise die sehr renommierte Privatschule der Ursulinen "St. Ursula", die sich direkt am Ende des großzügigen Gartenbereiches befindet, aber auch Nahversorger und Apotheken. Nahe der Liegenschaft befindet sich das Orthopädische Spital Speising und das Krankenhaus Hietzing.

Nur wenige Gehminuten vom Grundstück beginnt der Planetenwanderweg des Lainzer Tiergartens und nicht weit entfernt am Rande des Lainzer Tiergarten liegen Wald-Kinderspielplätze, das Freiluftplanetarium Sternwarte Georgenberg und die Kirche zur Heiligen Dreifaltigkeit nach einer Idee des international bekannten Künstlers Fritz Wotruba.

Leben mitten im Grünen zur Erholung und Entspannung.

Die Linie 56A fährt direkt vor dem Haus und bringt Sie zur Schnellbahnstation Atzgersdorf oder zur U4-Station Hietzing.

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.

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.

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit **vollständigen Kontaktinformationen** bearbeiten können.

Für Besichtigungen, Fragen zu den Objekten, oder bei generellen Anfragen stehen wir gerne zu den üblichen Geschäftszeiten zur Verfügung.

Mehr auf unserer Homepage: <https://www.seeste.at>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <675m

Apotheke <900m

Klinik <1.150m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <650m

Universität <2.850m

Höhere Schule <5.550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m

Bäckerei <925m

Einkaufszentrum <2.600m

### **Sonstige**

Geldautomat <625m

Bank <850m

Post <850m

Polizei <2.425m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <650m

U-Bahn <3.800m

Bahnhof <2.150m

Autobahnanschluss <4.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap