

**++ Natur pur – wo Ihre Villa ein Zuhause findet | MB
IMMOBILIEN ++**



TRAUMLAGE

Objektnummer: 4354

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sonnenweg
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Kaufpreis:	840.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



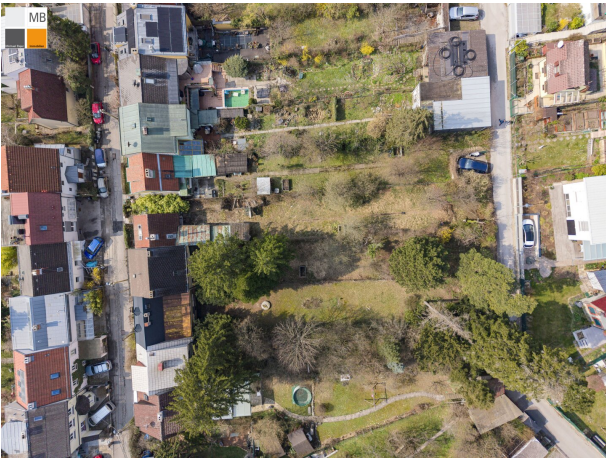
Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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







 **Ihre Maklerin im Wienerwald!**

Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**





Objektbeschreibung

? Exklusive Wohnlage: Wolfersberg!

Der Wolfersberg zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Wiens. Was diese Lage so besonders macht:

- Gepflegte Einfamilienhausgegend
- Ruhige, grüne Umgebung mit viel Privatsphäre
- Nähe zu Natur, Wanderwegen und dem Lainzer Tiergarten
- Ideale Kombination aus Stadtkomfort und Erholungsraum
- Perfekt für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wert auf Lebensqualität legen

Hier wohnen Sie in einer der schönsten Ecken des 14. Bezirks – und dennoch mit guter Anbindung ins Stadtzentrum.

? Warum dieses Grundstück eine Rarität ist:

- Sonnige Südlage in Wien ist selten
- Großzügige Fläche für individuelle Architektur
- Traumhafter Ausblick – unverbaubar und einzigartig
- Flexibilität durch Altbestand: Sanieren oder neu gestalten
- Ruhige, hochwertige Nachbarschaft

Ein Grundstück, das nicht nur Platz bietet – sondern Perspektiven.

? Grundstücksdetails:

- Ca. 890 m² in ruhiger, grüner Umgebung
- Voll aufgeschlossen: Strom, Wasser, Kanal
- Altbestand vorhanden: 1 Bungalow (abbruchbar), 1 zweistöckiges Haus (sanierbar & ausbaufähig)

? Top Wohnlage in Wien:

- Wolfersberg – eine der begehrtesten Adressen mit gepflegten Einfamilienhäusern
- Bus zur U4 Hütteldorf in Gegendnähe
- Montessori-Kindergarten, Volksschule & Höhere Schulen in unmittelbarer Umgebung
- BILLA Plus, Hofer, Ärzte, Gastronomie in 1–2 PKW-Minuten
- Schnelle Anbindung zur Westautobahn & ins Stadtzentrum

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr Traumprojekt am Wolfersberg starten!

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

Mobil: [0676/4554 267](tel:06764554267)

Email: adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <750m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.500m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap