

**Attraktives Baugrundstück mit Wienerwaldblick an den  
Maurer Weingärten | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25373**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	458,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

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

# Objektbeschreibung

## Ein außergewöhnlicher Platz für Ihr Wohnprojekt in bester Grünlage

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, unmittelbar an den Maurer Weingärten, eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: Ein großzügiges Grundstück in idyllischer Südhanglage mit unverbaubarem Blick Richtung Wienerwald. Die Kombination aus Natur, Ruhe und städtischer Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einem besonderen Rückzugsort mit hohem Zukunftswert.

Dieses Grundstück bietet nicht nur Raum, sondern vor allem Perspektive – für private Bauherren mit Anspruch ebenso wie für Bauträger mit Vision.

### Objektübersicht

Grundstücksfläche

Widmung

Bauklasse

Bauweise

Bebauungsdichte

Mögliche Wohnnutzfläche

Bebauungsmöglichkeit

Kaufpreis

### **Lage – Südhang, Aussicht und Privatsphäre**

Das Grundstück besticht durch seine ausgeprägte Hanglage, die einen beeindruckenden Weitblick über den Wienerwald ermöglicht. Die erhöhte Position sorgt für ein Höchstmaß an Privatsphäre und eine besondere Wohnatmosphäre, wie sie in Wien nur noch selten zu finden ist.

Die Zufahrt erfolgt über einen kurzen Fußweg von der Zemlinskygasse, nur wenige Meter entfernt. Dadurch bleibt die Lage angenehm ruhig und nahezu frei von Durchzugsverkehr.

### **Entwicklungspotenzial – vielseitig und wertbeständig**

Mit einer bebaubaren Fläche in mehreren Teilbereichen und einer möglichen Gesamtwohnnutzfläche von rund 600 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. Ob exklusives Einfamilienhaus, ein Ensemble mehrerer Häuser oder ein hochwertiges Doppelhausprojekt – dieses Grundstück bietet die Basis für eine nachhaltige und wertstabile Entwicklung.

Gerade in dieser Lage zählt Baugrund zu den rarsten Angeboten am Wiener Markt.

### **Infrastruktur – Natur genießen, Stadt bequem erreichen**

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Nahversorger, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Reichweite. Eine Busanbindung ist in wenigen Gehminuten erreichbar, die Straßenbahnlinie 60 verbindet Maurer direkt mit der Innenstadt.

Hier wohnen Sie dort, wo Wien am grünsten und zugleich am lebenswertesten ist.

### **Ein Grundstück für Menschen mit Anspruch**

Dieses Baugrundstück vereint Seltenheitswert, Lagequalität und Entwicklungsmöglichkeiten in einer der schönsten Gegenden Wiens. Wer einen Platz sucht, an dem Architektur und Natur harmonisch zusammenfinden, wird hier eine außergewöhnliche Gelegenheit entdecken.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap