

**Exklusives Baugrundstück in Ober St. Veit – Ruhige
Villenlage im Herzen von Hietzing | Z?LLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25478

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Kaufpreis:	650.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.551,31 €
Provisionsangabe:	

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

Baugrundstück in exklusiver Grünruhelage in Ober St. Veit – Wien Hietzing

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 13. Bezirks eröffnet dieses Grundstück eine seltene Gelegenheit für alle, die naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität verbinden möchten. Eingebettet in eine gewachsene Villen- und Einfamilienhausstruktur präsentiert sich das Grundstück als ruhiger Rückzugsort inmitten einer der attraktivsten Wohngegenden Wiens.

Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Gärten, gepflegten Wohnhäusern und einer angenehm ruhigen Atmosphäre. Gleichzeitig bietet die Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an das Wiener Stadtzentrum.

Besonders attraktiv ist, dass sich auf dem Grundstück **kein Altbestand mehr befindet**. Das ursprünglich vorhandene Gebäude wurde bereits abgetragen, wodurch sich das Grundstück heute vollständig frei und unbebaut präsentiert – eine ideale Ausgangssituation für ein neues Bauprojekt ohne zusätzliche Abbrucharbeiten.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

Grundstücksfläche: ca. 419 m²

Widmung: Bauland – Wohngebiet

Bauklasse: I

Maximale Gebäudehöhe: ca. 6,5 m

Bauweise: offene Bauweise

Grundstück bereits geräumt – kein Altbestand vorhanden

Ruhige Wohnlage in Ober St. Veit

Baupotenzial

Das Grundstück ist als Bauland – Wohngebiet gewidmet und eignet sich ideal für die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die offene Bauweise sowie die Bauklasse I ermöglichen eine klassische Einfamilienhausbebauung mit großzügigem Gartenanteil.

Ein besonderer Vorteil ist, dass das Grundstück bereits frei von Bebauung ist. Das zuvor vorhandene Haus wurde schon vor längerer Zeit entfernt, sodass zukünftige Eigentümer unmittelbar mit der Planung und Umsetzung ihres Bauprojekts beginnen können.

Damit bietet sich eine attraktive Grundlage für ein individuelles Wohnhaus in einer ruhigen und gewachsenen Wohnumgebung.

Grundstück und Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Herzen von Ober St. Veit. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Villen und großzügigen Gartenanlagen, die dieser Gegend ihren besonders charmanten und hochwertigen Charakter verleihen.

Der gewachsene Baumbestand sowie die offene Bebauungsstruktur schaffen ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre und hoher Lebensqualität. Die Grundstücksgröße bietet ideale Voraussetzungen für ein Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und attraktiven Freiflächen.

Lagequalität zwischen Lainzer Tiergarten und Hietzinger Zentrum

Ober St. Veit zählt zu den traditionsreichsten und beliebtesten Wohnlagen des 13. Bezirks. Die Gegend verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit der ausgezeichneten Infrastruktur des Bezirks Hietzing.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der weitläufige **Lainzer Tiergarten**, eines der schönsten Naherholungsgebiete Wiens. Die weitläufigen Wald- und Wiesenlandschaften bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Laufrunden oder sportliche Aktivitäten im Grünen. Auch der **Rote Berg** sowie das beliebte **Hietzinger Bad** liegen in kurzer Distanz.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Die **U4-Station Ober St. Veit** bietet eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt und sorgt für eine komfortable öffentliche Anbindung.

Die Kombination aus Grünlage, gewachsener Wohnstruktur und guter Infrastruktur macht Ober St. Veit zu einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens.

Zusammenfassung

Dieses Baugrundstück vereint zahlreiche Qualitäten, die in dieser Kombination nur selten verfügbar sind: eine ruhige Grünlage, attraktive Bebauungsmöglichkeiten und eine der begehrtesten Wohngegenden im Westen Wiens.

Besonders hervorzuheben ist, dass das Grundstück bereits geräumt wurde und kein Altbestand mehr vorhanden ist. Damit steht eine freie Baufläche zur Verfügung, die eine unkomplizierte Planung eines neuen Wohnprojekts ermöglicht.

Die Nähe zum Lainzer Tiergarten, zu den Grünflächen des Wienerwaldes sowie die

ausgezeichnete Anbindung an die Wiener Innenstadt machen diese Lage besonders attraktiv.

Ein attraktives Baugrundstück mit großem Potenzial in einer der besten Wohnlagen des 13. Bezirks.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap