

## **Baugrundstück mit Fernblick in absoluter Ruhelage!**



**Objektnummer: 6654**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Michael Altmann**

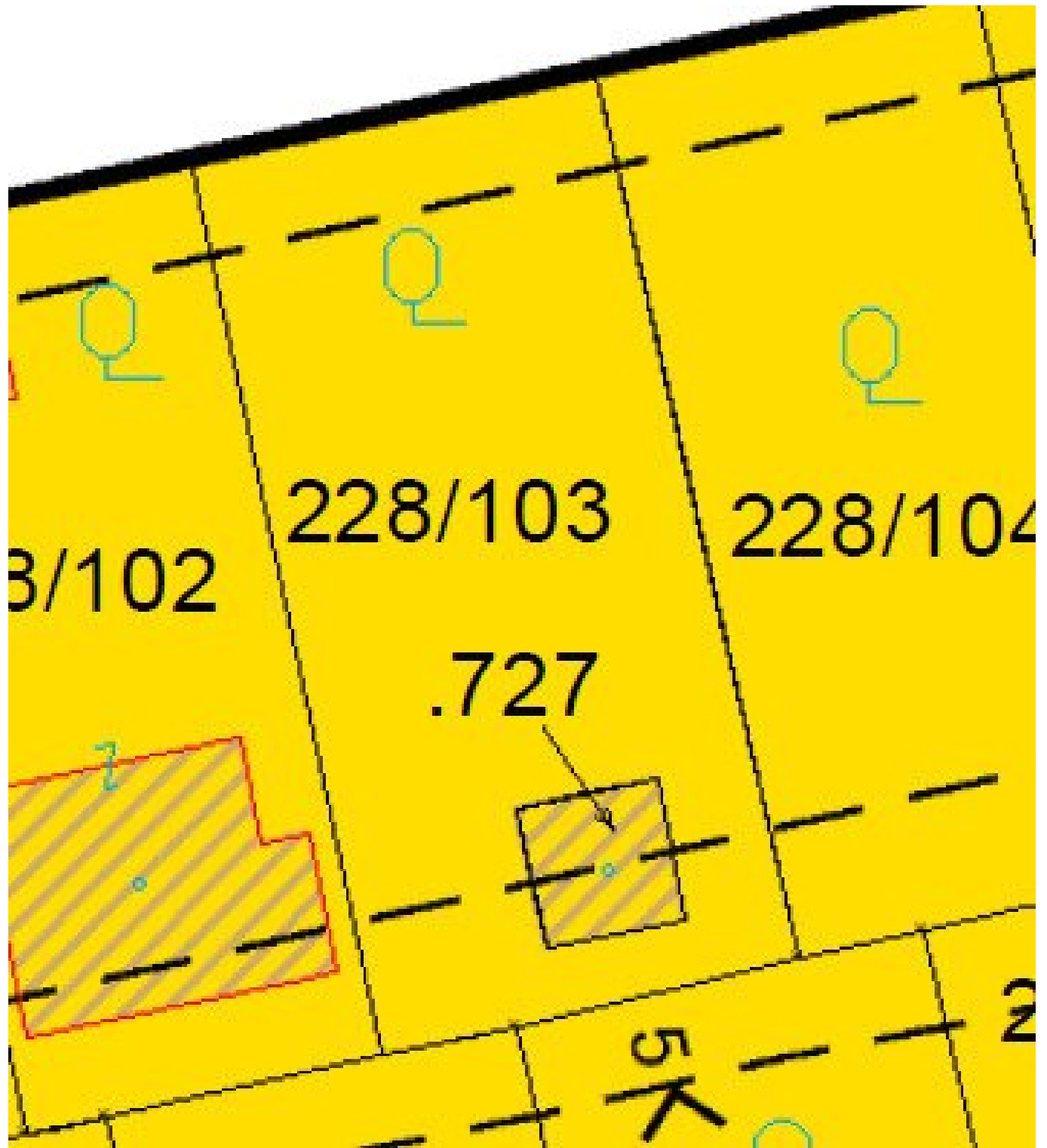
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

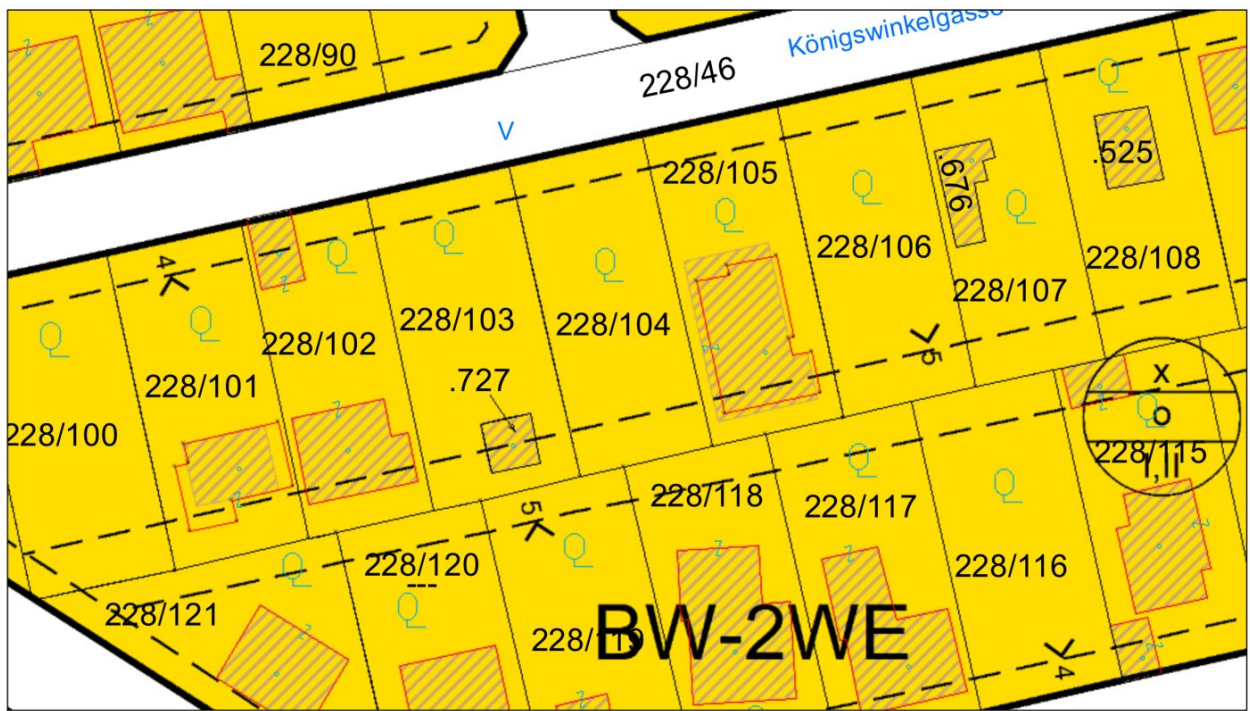
T +43 1 409 84 00  
H +4369914141818

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









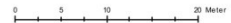
**Lageplan**

**Marktgemeinde Mauerbach**  
 3001 Mauerbach, Hauptstraße 246  
 Tel: 01/9791677  
 e-Mail: [gemeinde@mauerbach.gv.at](mailto:gemeinde@mauerbach.gv.at)

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Plotdatum: 04.03.2026  
 Maßstab (im Original): 1:500  
 Erstellt durch Anwender:  
 Karin Födisch\_Mauerbach



# Objektbeschreibung

## **Baugrundstück mit Fernblick in absoluter Ruhelage am Waldrand!**

Die **Nord-Süd ausgerichtete** Liegenschaft befindet sich in der Königswinkelgasse **in der Marktgemeinde Mauerbach**, einer besonders gefragten Wohngegend im **Wienerwald** am **westlichen Stadtrand von Wien**. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre **ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre** sowie eine hohe Lebensqualität aus.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein **Altbestand in Holzriegel- und Ziegelbauweise**, welcher je nach Bedarf **saniert, erweitert oder abgerissen** werden kann.

Der vorhandene **Baumbestand kann laut Rücksprache mit der Marktgemeinde** bei Bedarf ebenfalls entfernt werden, wodurch eine flexible Planung eines zukünftigen Bauprojekts möglich ist.

## **Bebauungsmöglichkeiten**

Das Grundstück befindet sich **vollständig im Bauland Wohngebiet** und bietet attraktive Voraussetzungen für eine Neubebauung.

Gemäß den geltenden **Bebauungsbestimmungen der Mauerbach** gelten folgende Eckdaten:

- Widmung: **Bauland Wohngebiet**
- Bebauung: **Wohngebäude**
- **Bauklasse II**
- **maximal zwei Wohneinheiten möglich**
- Bebauung unter Einhaltung der **Baufluchtlinien**

Nach der aktuell gültigen Berechnungsformel der Gemeinde:

**Bauplatzgröße / 10 + 80 m<sup>2</sup>**

ergibt sich eine **maximal verbaubare Fläche von ca. 132 m<sup>2</sup>**.

Damit eignet sich das Grundstück ideal für die **Errichtung eines Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten** in naturnaher Wohnlage.

**Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <9.000m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <4.500m  
Flughafen <10.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap