

**Rarität in Döbling | Baugenehmigter Baugrund mit Projekt
nahe Neustift & Weinbergen**



Objektnummer: 5249

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Kaufpreis:	2.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



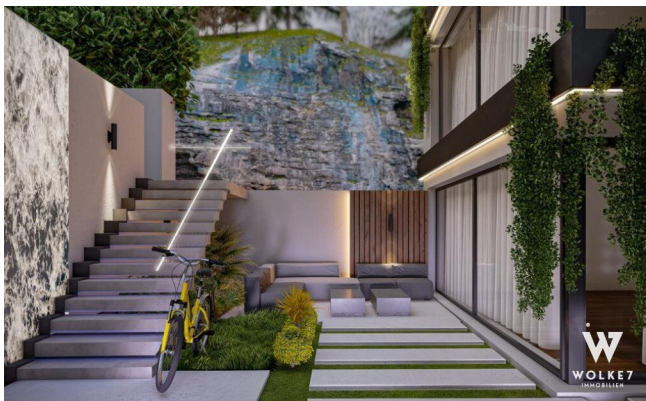
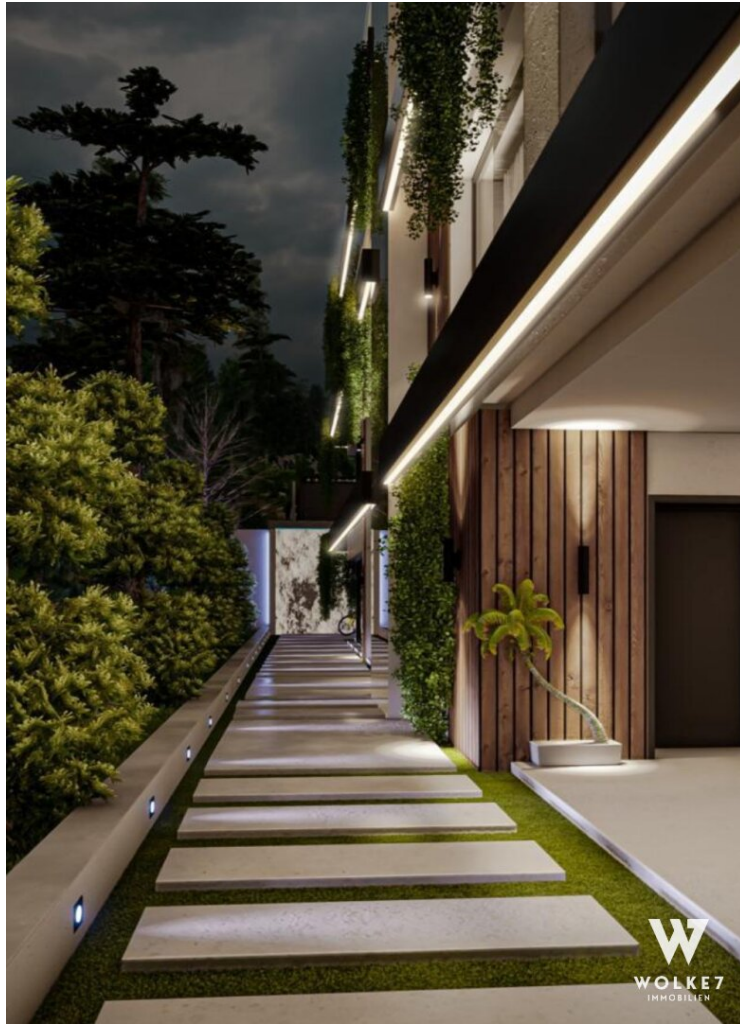
Nora Ismail, B.A.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 676 50 288 24

H +43 676 50 288 24

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



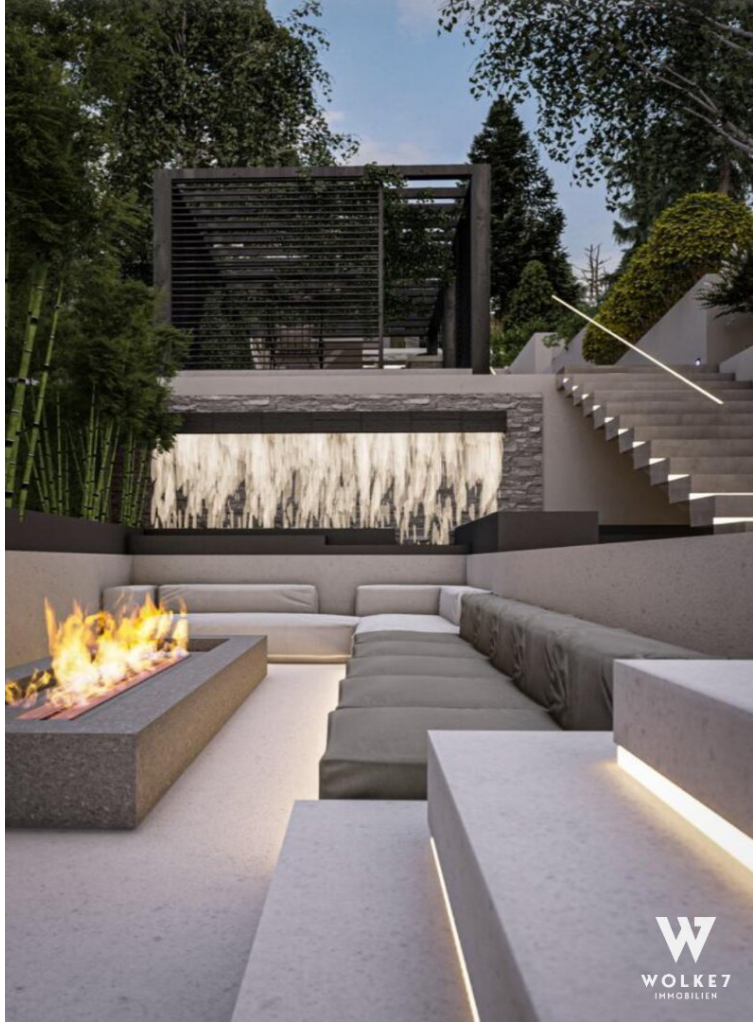
**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Nora Ismail, B.A.
📞 +43 676 502 88 24
✉ n.ismail@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **attraktiver Baugrund in absoluter Toplage des 19. Bezirks (Sievering/Döbling)** – eine seltene Gelegenheit für Bauträger oder anspruchsvolle Eigennutzer, ein hochwertiges Wohnprojekt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens zu realisieren. Das Grundstück umfasst ca. **1.050 m²** und überzeugt durch seine **ruhige Lage, hervorragende Infrastruktur sowie unmittelbare Nähe zu Natur- und Erholungsgebieten**. Ein besonderes Highlight ist die **bereits vorliegende Planung**, welche die Bebauung eines Einfamilienhauses mit ca. **523 m² Wohnnutzfläche (exkl. Freiflächen)** vorsieht – ideal für ein exklusives Wohnkonzept.

Grundstück & Bebauung

- ca. **1.050 m² Grundstücksfläche**
- Straßenbreite ca. **12 m**
- **Gemischtes Baugebiet**
- **Bauklasse I (bis ca. 7,5 m Gebäudehöhe)**
- **Offene bzw. gekuppelte Bauweise (OGK)**
- Grundstück mit **Altbestand**
- Anschlüsse vorhanden: **Strom, Gas, Kanal, Wasser + Brunnen**
- Projekt mit ca. **523 m² erzielbarer Wohnnutzfläche**

Highlights

- Seltene Gelegenheit in **Toplage Döbling / Sievering**

- **Nähe Neustift am Walde**
- **Weinberge & Wanderwege in unmittelbarer Umgebung**
- Ruhige, grüne Wohnlage mit hoher Lebensqualität
- Perfekt geeignet für **exklusive Wohnprojekte oder großzügiges Eigenheim**
- Sehr gute Kombination aus **Natur & urbaner Infrastruktur**

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer der **begehrtesten Wohngegenden Wiens** und bietet eine perfekte Balance zwischen Natur und Stadtleben.

- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten **in wenigen Gehminuten erreichbar**
- **Buslinie 35A (ca. 1 Gehminute)** mit direkter Verbindung zur **U4 Spittelau & S-Bahn**
- Nähe zu **Neustift am Walde**
- Zahlreiche **Heurige, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung
- **Weinberge und Spazierwege** praktisch vor der Haustür

Kosten

Kaufpreis: € 2.150.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Hinweis: Ein Erwerb im Rahmen eines **Share Deals** ist ebenfalls möglich.

? **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und sichert Ihnen Top-Konditionen – ohne Zusatzkosten.

? **Top-Angebote vor allen anderen erhalten**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten bekommen Sie neue Immobilien bis zu 48 Stunden früher. Jetzt Suchprofil anlegen und keinen Vorteil mehr verpassen. Ein Exposé inklusive **Pläne / Projektunterlagen** sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu – einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil.: +43 676 502 88 24

? E-Mail: n.ismail@w7.immo

We would be honored to support you in realizing your next real estate project!

Für weitere Unterlagen bitte das Exposé direkt anfordern.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr.
Änderungen & Irrtümer vorbehalten.

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](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap