

**WUNDERSCHÖNE BAUGRUNDSTÜCKE IN ABSOLUTER  
RUHELAGE | Roßkopfgasse**



**Objektnummer: 6352/2610**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881  
H +4367761616848

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





## Objektbeschreibung

Zum exklusiven Verkauf gelangt zwei weitläufige, ruhig gelegene Baugrundstücke in idyllischer Lage am Rande des Wienerwaldes, welche um ein weitläufiges Wald- und Wiesengrundstück ergänzt werden. Die Liegenschaft befindet sich inmitten der Natur in einer familienfreundliche Umgebung mit hoher Lebensqualität, umgeben von Natur, Rad- und Wanderwegen, aber dennoch gut an das städtische Verkehrsnetz angebunden und bietet somit eine ideale Symbiose zwischen Erholung und Lebensqualität.

Die wichtigsten Daten auf einen Blick:

- **Flächenwidmung:** W (reines Wohngebiet)
- **Bauklasse:** I – max. 6,5 m Gebäudehöhe
- **Bauweise:** ogk – offen oder gekuppelt
- **Grundstücksform:** rechteckig, gut teilbar
- **Widmungspotential:** Einfamilienhaus oder Doppelhaus möglich
- **Versorgung:** Anschlüsse für Wasser, Strom, Kanal an der Straße vorhanden

Die aktuelle Widmung erlaubt die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses mit großzügigem Garten oder eines Doppelhauses samt zugehörigen Gartenflächen (gekuppelte Bauweise) – somit eignet sich das Grundstück ideal für Familien, ist aber auch für Projektentwickler sehr interessant. Die Bauklasse garantiert eine harmonische Bebauung im Grünen, wie sie in begehrten Stadtrandlagen typisch ist. Die beiden Baugrundstücke belaufen sich auf 1.985m<sup>2</sup> und werden um ein 3.173m<sup>2</sup> großes Wald- und Wiesengrundstück ergänzt. Auf Wunsch können die Baugrundstücke auch einzeln erworben werden.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen, sowie bezüglich eines Termines zur Besichtigung Ihres potenziellen neuen Zuhauses entweder über das Kontaktformular oder telefonisch unter der oben angeführten Telefonnummer zur Verfügung.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Wir möchten Sie der guten Ordnung halber darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht, sofern die Verkäuferin dieses Kaufanbot annimmt. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <4.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap