

**KROTTI 124: Baugrundstück auf EIGENGRUND  
Kleingartenwidmung – Ihr Traum vom Eigenheim beginnt  
hier!**



Gestaltungsbeispiel - Visualisierung

**Objektnummer: 6159**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Adresse                      | Krottenbachstraße                  |
| Art:                         | Grundstück - Baugrund Eigenheim    |
| Land:                        | Österreich                         |
| PLZ/Ort:                     | 1190 Wien                          |
| Heizwärmebedarf:             | A++ 15,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:                   | 349.000,00 €                       |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> : | 1.297,40 €                         |

## Ihr Ansprechpartner



### Artjom Zakaryan

ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien

T +43 676 4963419  
H +43 676 9191191

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











## Objektbeschreibung

Baugrundstück in 1190 Wien / Glanzing – seltene Gelegenheit nahe Neustift am Walde

Grundstücke in dieser Lage kommen nur äußerst selten auf den Markt.

In begehrter Wohnlage von Wien-Döbling / Glanzing, nur wenige Minuten von Neustift am Walde entfernt, steht dieses attraktive Baugrundstück mit ca. 269 m<sup>2</sup> zum Verkauf.

Wer in Wien ein Grundstück für ein Eigenheim sucht, weiß: Lage ist alles. Genau hier verbindet sich ruhiges Wohnen im Grünen mit schneller Erreichbarkeit der Innenstadt und perfekter Infrastruktur.

Warum dieses Grundstück besonders gefragt sein wird:

? 1190 Wien – Toplage in Döbling

? Nahe Neustift am Walde

? ca. 269 m<sup>2</sup> Eigengrund

? ideal für modernes Stadthaus / Einfamilienhaus

? öffentliche Parkmöglichkeiten direkt in der Nähe

? Busstation fast vor der Türe

? familienfreundliche Umgebung

? sehr gute Infrastruktur

? seltenes Angebot mit Zukunftspotenzial

Bebauungspotenzial

Das Grundstück eignet sich hervorragend für die Errichtung eines kompakten, hochwertigen Eigenheims mit Garten. Laut unverbindlicher Ersteinschätzung erscheint eine Bebauung mit Wohnkeller sowie Erdgeschoss und Obergeschoss möglich (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).

Lage, die überzeugt

Hier wohnen Sie in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens – mit viel Grün, hoher

Lebensqualität und gleichzeitig kurzen Wegen in die Stadt.

In unmittelbarer Nähe:

- Neustift am Walde
- Nahversorger & Supermarkt
- Schulen & Kindergärten
- Ärzte & Apotheke
- Busanbindung
- Heurige, Weinberge, Spazierwege

Wichtig zu wissen

Laut online verfügbarem Plandokument der Stadt Wien: Widmung Eklw / BB3.

Eine individuelle Prüfung der Bebauungsmöglichkeiten durch Architekt oder Baumeister wird empfohlen.

Am Grundstück befindet sich derzeit eine bestehende Baugrube / Altbestand eines früheren Projekts.

Fazit

Ein Grundstück in Döbling kaufen viele – angeboten werden nur wenige.

Wenn Sie in Wien ein Eigenheim in Toplage schaffen möchten, ist das Ihre Chance.

Kontakt

Jetzt schriftlich anfragen und weitere Informationen sichern. Besichtigungen nach Vereinbarung möglich.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.750m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap