

**IDYLLISCHES HANGGRUNDSTÜCK MIT TRAUMHAFTEM
BLICK ÜBER WIEN IN BESTLAGE DES 19. BEZIRKS - AM
FUß DES COBENZLS**



Objektnummer: 4984

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Kaufpreis:	590.000,00 €
Kaufpreis / m²:	321,18 €

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +4315323730
H +436504440651

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





Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb











Objektbeschreibung

Eingebettet in die malerischen Weinberge des 19. Bezirks, am Fuße des Cobenzls, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Grundstück als naturnahes Refugium in exklusiver Lage.

Eckdaten:

Grundstücksfläche: ca. 1.837 m²

Strom, Wasser und Kanalanschluss: Nein

Widmung: SWW - Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel

Beschreibung:

Auf einer großzügigen Fläche von ca. 1.837 m² entfaltet sich dieses sanft geneigte Hanggrundstück, welches mit einem atemberaubenden Fernblick über die Stadt Wien begeistert und ein unvergleichliches Panorama bietet. Die idyllische Umgebung am Fuße des Cobenzls unterstreicht den besonderen Erholungswert und die Einzigartigkeit dieser Adresse.

Das Anwesen ist vollständig eingefriedet und über eine diskret gelegene Zufahrt im oberen, westlichen Bereich komfortabel erschlossen sowie befahrbar. Ein stilvoll integriertes Highlight bildet die nahezu neuwertige Hütte mit einer Größe von ca. 4x4 Metern. Diese wurde bei der MA 37 als Werkzeug- und Bienenhütte eingereicht und bettet sich harmonisch in das landschaftliche Umfeld ein. Zu beachten ist ein bestehendes Wegservitut für vier Eigentümer angrenzender Liegenschaften an der Cobenzlgasse. Dieses umfasst ein etwa 1 Meter breites Benützungsrecht, das zur oberen Türe des Grundstücks führt.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Anbindung an den beliebten Weinwanderweg, der direkt zum Cobenzel hinaufführt. Vom Grundstück aus gelangt man mit nur wenigen Schritten in die malerische Weinlandschaft des Wienerwaldes ein Privileg, das spontane Wanderungen, genussvolle Touren durch die Rebberge oder atemberaubende Sonnenuntergänge in vollkommener Ruhe ermöglicht.

Diese traumhafte Grundstück bietet einen Rückzugsort mit besonderem Charakter eine

seltene Symbiose aus exklusiver Lage, naturnaher Idylle und urbaner Nähe.

Lage & Infrastruktur:

Das Grundstück befindet sich in einer der exklusivsten Lagen des 19. Bezirks, direkt am Fuße des Cobenzls. Die Umgebung ist geprägt von traditionellen Weingärten und renommierten Heurigenbetrieben in Grinzing und am Cobenzl, die dieser Lage ihren unverwechselbaren Charme verleihen. Für Erholung und Freizeit bieten das idyllisch gelegene Krapfenwaldbad sowie das Schafbergbad angenehme Rückzugsorte in unmittelbarer Nähe. Die öffentliche Anbindung ist komfortabel über die Buslinien 38A und 35A gegeben, die rasch Richtung Grinzing bzw. Heiligenstadt und weiter zur U4 führen. Mit dem Auto erreicht man das Stadtzentrum von Wien in rund 20 bis 25 Minuten. Eine Adresse, die Ruhe, Natur und Wiener Lebensqualität in einer der exklusivsten Lagen der Stadt auf einzigartige Weise vereint.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap