

Architekten-Grundstück in Grünruhelage mit Südwest-Ausrichtung



Objektnummer: 95405

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Kaufpreis:	630.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T +43 1 577 44 34
H +43 664 840 7980

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







Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Baugrundstück befindet sich in einer äußerst begehrten Wohngegend im 14. Bezirk, nämlich dem Penzinger Cottageviertel. Die Liegenschaft resultiert aus einer Teilung und umfasst insgesamt ca. **735 m²**, erschlossen über die rund 150 m² große Fahnenzufahrt, die für eine **angenehme Zurückversetzung von der Straße** und damit für **Ruhe und Privatsphäre** sorgt.

Das Grundstück ist **südwestlich ausgerichtet** und weist eine **markante Geländetopografie mit einer natürlichen Stufe** auf, die das Areal in zwei Ebenen gliedert. Diese Konstellation **prädestiniert** das Grundstück **für eine architektonisch durchdachte Planung**, etwa mit einem teilversetzten Baukörper oder einer Nutzung der Hanglage. Denkbar ist auch die Integration beispielsweise einer Garage in den Hang, wodurch wertvolle ebene Freiflächen erhalten bleiben.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend. Der Eigengrund bietet durch seinen Baumbestand und die erhöhte Lage ein angenehmes, grünes Umfeld.

Bebauungsbestimmungen im Überblick:

- Widmung: Bauklasse I
- Maximale Gebäudehöhe: bis zu 7,5 m
- Bebaubare Fläche innerhalb der Baufluchtlinien: ca. **185 m²**
- Nebengebäude im Bauwich: bis zu **30 m² Grundfläche** zulässig
- Fahnenzufahrt: ca. **150 m²**

Fazit:

Dieses Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, auf großzügiger Fläche ein individuelles Einfamilienhaus-Projekt zu realisieren. Die Kombination aus **interessanter Topografie, klar geregelten Bebauungsparametern** und der **ruhigen, zurückversetzten Lage** macht es besonders attraktiv für anspruchsvolle Bauherren und Architekten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap