

**1180 // Seltenes Grundstücksjuwel - unverbaubarer
Panoramablick in Pötzleinsdorfer Bestlage!**



Objektnummer: 202600000018

Eine Immobilie von Sattmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dürwaringstraße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

28.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

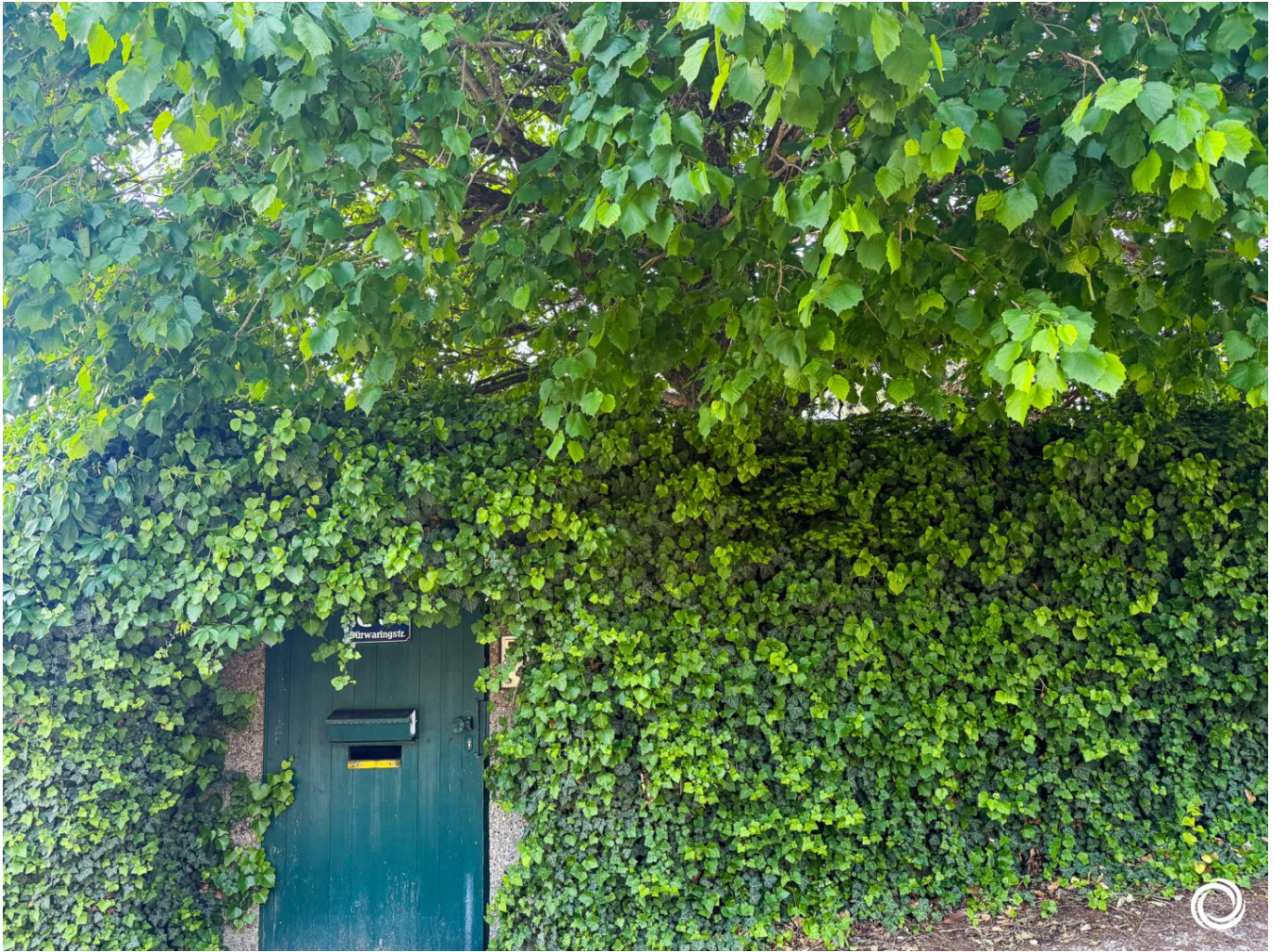


Dr. Gerald Jahn

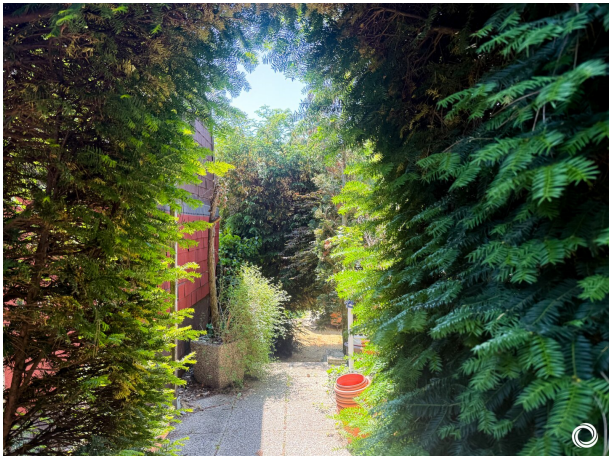
Sattmann Immobilien
Währinger Straße 163/10
1180 Wien

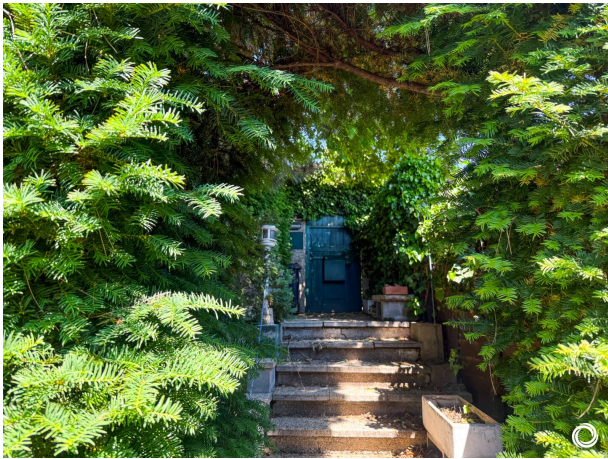
H +43 650 727 61 37

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









Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Grundstück in der Dürwaringstraße liegt **am Ende einer Sackgasse in absoluter Ruhelage**. Hier vereinen sich Qualitäten, die in Wien nur noch äußerst selten zu finden sind: traumhafte Grünruhelage, südwestliche Ausrichtung, alter Baumbestand sowie ein beeindruckender, **unverbaubarer Fern- und Panoramablick** am Fuße des Schafbergs. Besonders praktisch: Die **Zufahrt ist direkt bis zum Grundstück** möglich.

Auf rund ca. 371 m² eröffnet sich hier eine besondere Gelegenheit für Menschen, die naturnahes Wohnen mit exklusivem Wohngefühl verbinden möchten. Die erhöhte Lage in Pötzleinsdorf schafft eine einzigartige Atmosphäre zwischen urbanem Leben und idyllischem Rückzugsort im Grünen.

Das Grundstück bietet flexible Bebauungsmöglichkeiten, da grundsätzlich auf jeder Ebene des Grundstücks gebaut werden kann. Gemäß Wiener Kleingartengesetz darf ein Kleingartenwohnhaus samt Nebengebäuden zum ganzjährigen Wohnen errichtet werden.

Verbaubarkeit 265 m³, das ermöglicht **2 Wohnebenen zu je 50 m² Wohnfläche + Keller**

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein altes Gebäude mit Schuppenanbau. Dieses präsentiert sich zwar in einfachem, in die Jahre gekommenem Zustand, kann jedoch für eine Übergangszeit praktisch sofort genutzt werden – etwa bis zur Planung und Umsetzung eines neuen Wohnprojekts.

Die Kombination aus begehrter Lage, Ausblick, Grünruhelage und Entwicklungspotenzial macht dieses Grundstück zu einer seltenen Gelegenheit im exklusivsten Umfeld des 18. Bezirks.

Verkehrsanbindung:

Straßenbahn: 40 (ca. 12 Gehminuten)

Autobus: 42A (ca. 11 Gehminuten)

Grundstück

+) ca. 371m²

+) südwestlich gelegen

+) komplett Erschlossen: Gas, Kanal, Wasser

+) am Ende einer Sackgasse - direkte Zufahrt möglich

Bebauungsmöglichkeit

+) Kleingartenwohnhaus samt Nebengebäuden gemäß Wiener Kleingartengesetz;
ganzjähriges Wohnen

+) **Verbaubarkeit 265 m³**, das ermöglicht **2 Wohnebenen zu je 50 m² + Keller**

Kleines Haus zur Zwischennutzung vorhanden - mit Bad, WC + Gasetagen-Heizung

Betriebskosten

Grundsteuer (4 x pro Jahr)	20,16
Müll (4 x pro Jahr)	72,24
KGV Diverses (jährlich)	21,00
Strom, Gas, Wasser nach Verbrauch	

Kaufpreis

EUR 790.000,00

Kostenübersicht in EUR

Kaufpreis	790.000,00
3,5% Grunderwerbsteuer	27.650,00
1,1 % Eintragungsgebühr	8.690,00
ca. 1,5 %	14.220,00
Vertragserrichtung (inkl. 20% Ust.)	
Käuferprovision (inkl. 20% Ust.)	28.440,00

Gesamt 869.000,00
zuzügl. Beglaubigungskosten: vom Notar abhängig
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap