

Wien, Favoriten

# Ruhig gelegenes Baugrundstück am Laaer Berg – Wohnen im Grünen

????????? ??????????: 20253445012



???? ??????: 285.000 EUR • ?????? ????: 285 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 20253445012 - 1100 Wien, Favoriten

- ☒ ?? ??? ??????
- ☒ ?? ????????
- ☒ ??? ?????? ??????????
- ☒ ??? ??? ??? ????????????
- ☒ ???????????? ???????????????

??????? ?????????: 20253445012 - 1100 Wien, Favoriten

?? ??? ??????

|                   |             |              |                           |
|-------------------|-------------|--------------|---------------------------|
| ??????? ????????? | 20253445012 | ???? ?????   | 285.000 EUR               |
|                   |             | ?????        | ????????                  |
|                   |             | ???????????? |                           |
|                   |             | ????????     | 3% zzgl. gesetzlicher USt |

??????? ???????? : 20253445012 - 1100 Wien, Favoriten

?? ????????



??????? ???????? : 20253445012 - 1100 Wien, Favoriten

?? ????????



??????? ???????? : 20253445012 - 1100 Wien, Favoriten

?? ????????



??????? ???????: 20253445012 - 1100 Wien, Favoriten

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht das eigene Baugrundstück im oberen Bereich des Gartens, das mit ca. 260?m<sup>2</sup> Fläche attraktives Entwicklungspotenzial bietet.

Dieses Grundstück ist als eigenständige Parzelle ausgewiesen. Es liegt ruhig und gut eingebettet in eine gewachsene Wohngegend – ideal für die Verwirklichung eines Neubauprojekts oder zur langfristigen Investition. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Rundpool (Ø 5,5?m) mit Solardusche sowie zwei Gartenhäuser, die als Geräte- und Lagerraum dienen.

Durch die vorhandene Erschließung und die Lage in einem Wohngebiet bietet sich hier die Möglichkeit zur Errichtung eines eigenständigen Hauses, z.?B. für Familien, als Alterswohnsitz oder als Anlageimmobilie.

Fazit:

Ein ruhig gelegenes Baugrundstück mit solider Perspektive in beehrter Lage. Die eigenständige Parzelle eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für ein neues Zuhause, ein Renditeobjekt oder als Rückzugsort im Grünen. Dank der bestehenden Strukturen und Umgebungsbebauung lässt sich hier mit überschaubarem Aufwand ein individuelles Projekt realisieren.

??????? ?????????: 20253445012 - 1100 Wien, Favoriten

## ??? ??? ??? ???????????

In ruhiger Lage am Nordhang des Laaer Berges, eingebettet in eine der grünen Wohnzonen des 10. Bezirks, befindet sich dieses attraktive Baugrundstück als Teil einer Liegenschaft mit insgesamt drei Parzellen. Zum Verkauf steht ausschließlich das hintere Grundstück, ein eigenständig bebaubares Grundstück mit rund 260?m<sup>2</sup> Fläche – umgeben von Natur, aber dennoch bestens angebunden.

Die direkte Nähe zum Laaer Wald und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten – vom Böhmischem Prater über den Kurpark Oberlaa bis hin zur Therme Wien – machen diesen Ort zu einem idealen Rückzugsraum für naturverbundenes Wohnen mit städtischem Komfort. Die besondere Verbindung aus Grünlage und Stadtnähe macht das Grundstück zu einer seltenen Gelegenheit.

Auch infrastrukturell überzeugt die Umgebung: Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Apotheken und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die S-Bahn-Station Grillgasse sowie die Buslinie 15A liegen nur ca. 450?Meter entfernt. Die U3-Station Enkplatz ist mit dem Fahrrad oder Bus in unter 10?Minuten erreichbar, der Hauptbahnhof Wien nur rund 1,4?km entfernt. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der A23 und S1 sowie von der Nähe zum Flughafen Wien-Schwechat.

??????? ?????????: 20253445012 - 1100 Wien, Favoriten

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)