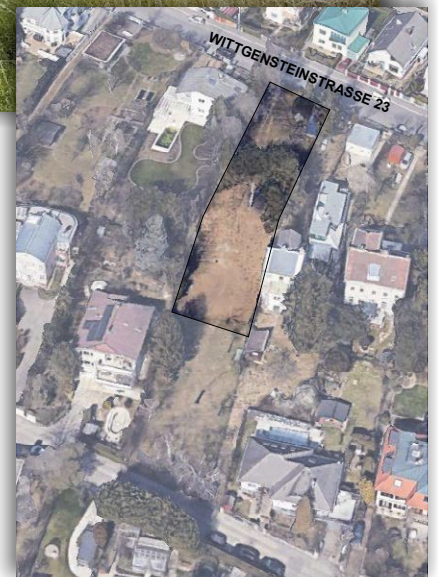
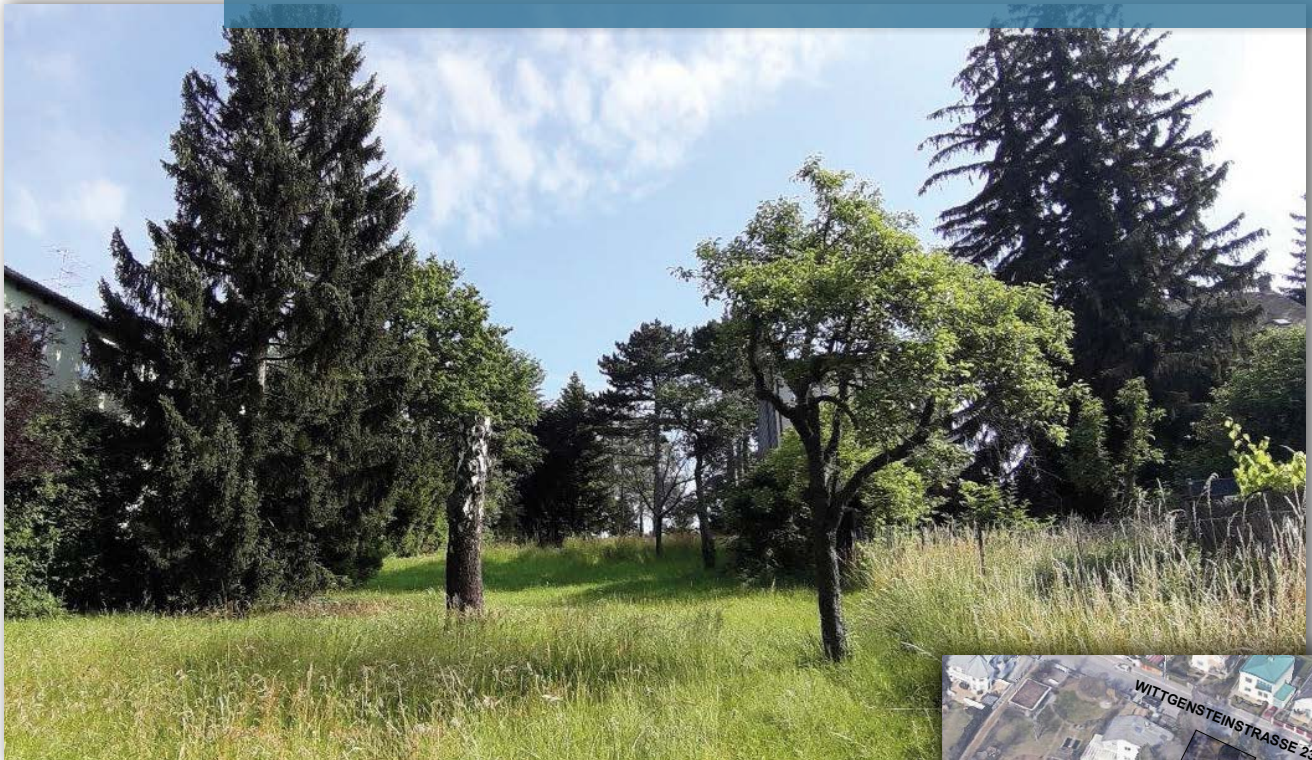


WITTGENSTEINSTRASSE 23

1230 WIEN / DIREKT ANGRENZEND 1130 WIEN - HIETZING



## BAUTRÄGERLIEGENSCHAFT MIT BAUGENEHMIGUNG IN BESTLAGE

Seeste Real Estate

Perlhofgasse 2B | 2372 Giebhübl/Wien

Tel.: +43 (0)2236 865 068

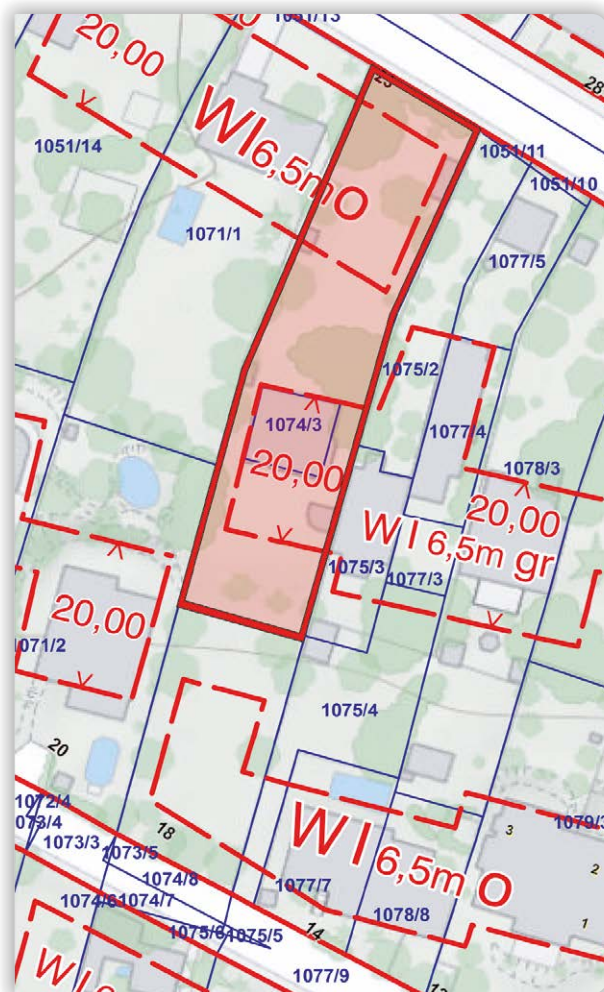
mail@seeste.at | www.seeste.at

**S**  
**SRE**  
REAL ESTATE CONSULTANT

DATEN UND FAKTEN – Liegenschaft GST-NR 1074/3

Grundstücksfläche	1.211 m <sup>2</sup>
Grundstücksdaten	KGNR.: 01806 – MAUER
Erzielbare Wohnnutzfläche laut rechtskräftiger Baugenehmigung	879,42 m <sup>2</sup>
Widmung	WI 6,5 m O + gr

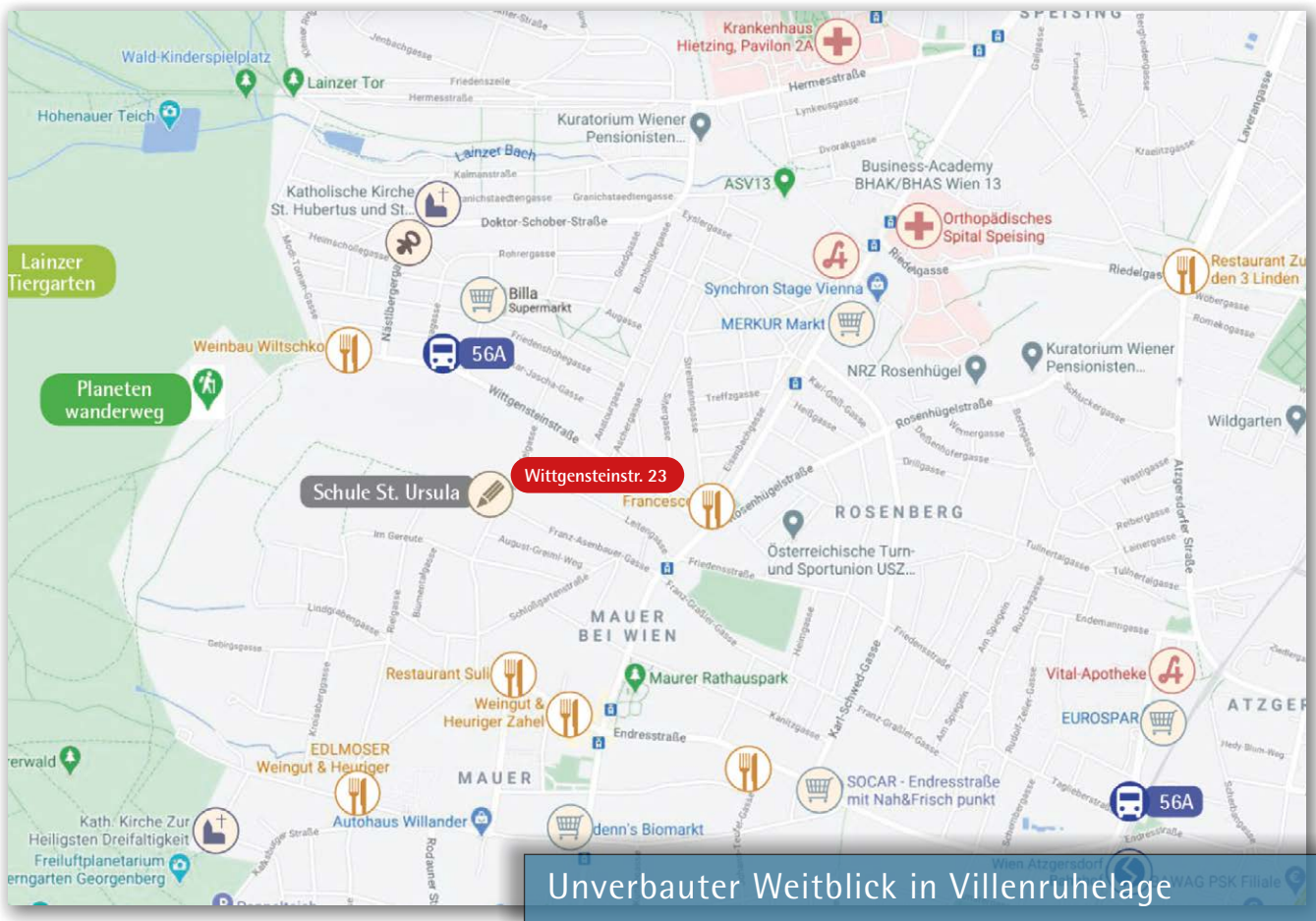
<b>Kaufpreis</b>	<b>2.450.000 €</b>
<small>Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt</small>	



Luftbild



Bebauungsplan



## Unverbauter Weitblick in Villenruhelage

### High-End Wohnen im Grünen Mauer

Die Liegenschaft befindet sich in der exklusiven Villenruhelage im Süden Wiens, in unmittelbarer Nähe zum Lainzer Tiergarten – dem beliebten Naherholungsgebiet in Wien, der Perchtoldsdorfer Heide, dem Maurer Wald und dem Roten Berg. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Bildungseinrichtungen, wie zum Beispiel die sehr renommierte Privatschule der Ursulinen „St. Ursula“, aber auch Nahversorger und Apotheken. Auch nicht unweit der Liegenschaft liegt das Orthopädische Spital Speising und das Krankenhaus Hietzing.

Das Schloss Schönbrunn mit dem angrenzenden Schönbrunner Tiergarten ist nur etwa 15 Autominuten entfernt. Die Straßenbahnlinie 60 erreichen Sie in nur 5 Minuten zu Fuß und gelangen von dort in 19 Minuten direkt zur U4-Station Hietzing. Die Haltestelle der Linie 56A, die Sie zur Schnellbahnstation Atzgersdorf bringt, ist ebenfalls nur 5 Gehminuten entfernt.

Das Projekt ist auf drei Stiegen angelegt. Auf Stiege 1, an der Wittgensteinstraße gelegen, werden zwei luxuriöse Doppelhausvillen errichtet, welche über einen direkten Tiefgaragenzugang verfügen. Stiege 2 beinhaltet neben einem Aufzug und einer Tiefgarage sieben wunderschöne Wohnungen mit 38 m<sup>2</sup> bis 105 m<sup>2</sup>.

### Besondere Assets der Liegenschaft

- o Rechtskräftiger Baubescheid für ein Wohnbauprojekt mit 879,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden
- o Abbruch Altbestand bereits erfolgt
- o Bodengutachten vorhanden
- o Nähe Maurer Hauptplatz
- o Nähe Lainzer Tiergarten