Idyllisch und zentral: Baugrundstück in begehrter Wohnlage



Objektnummer: 79763

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Waldgasse
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Kaufpreis:	359.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43 1 5127690 410
H +43 664 881 601 43

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



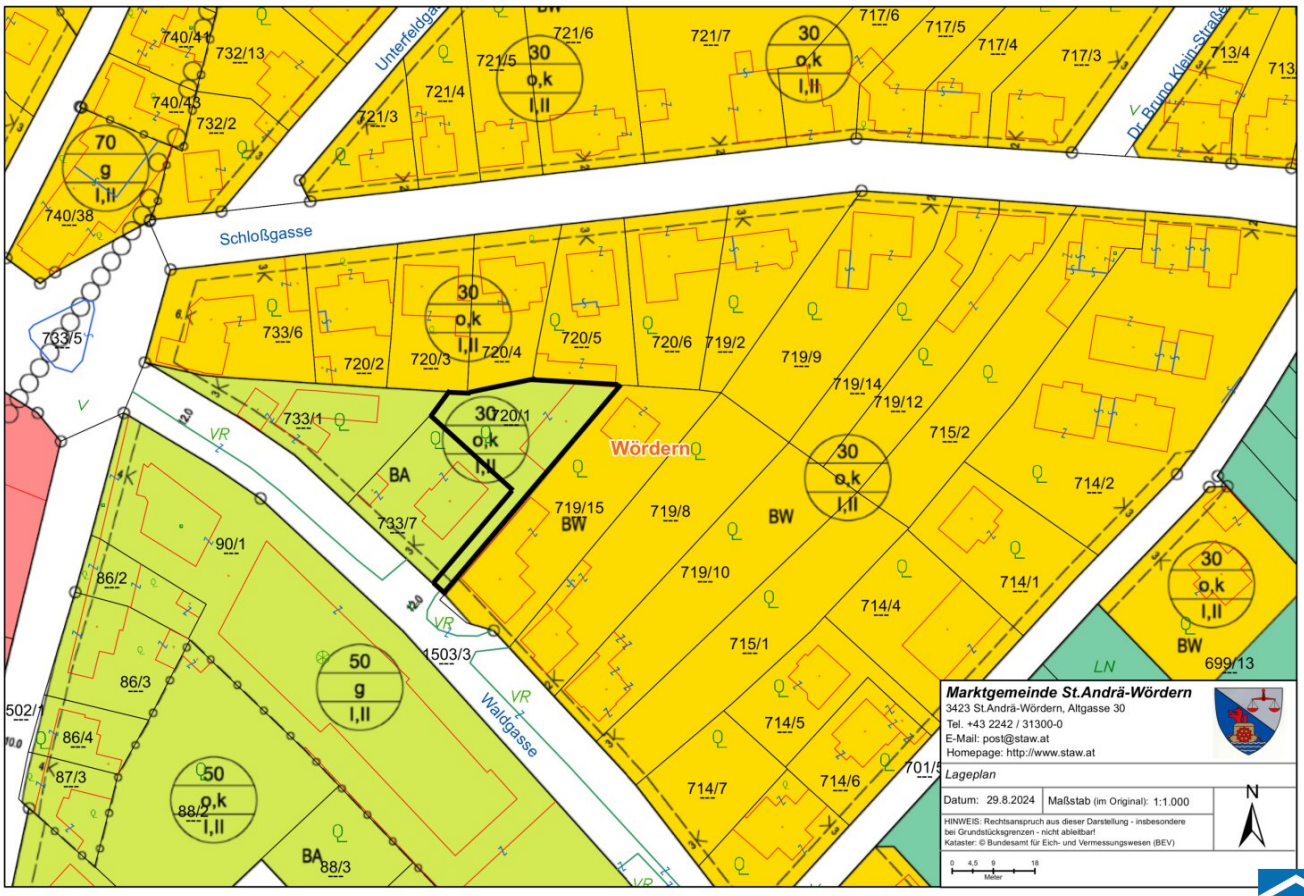


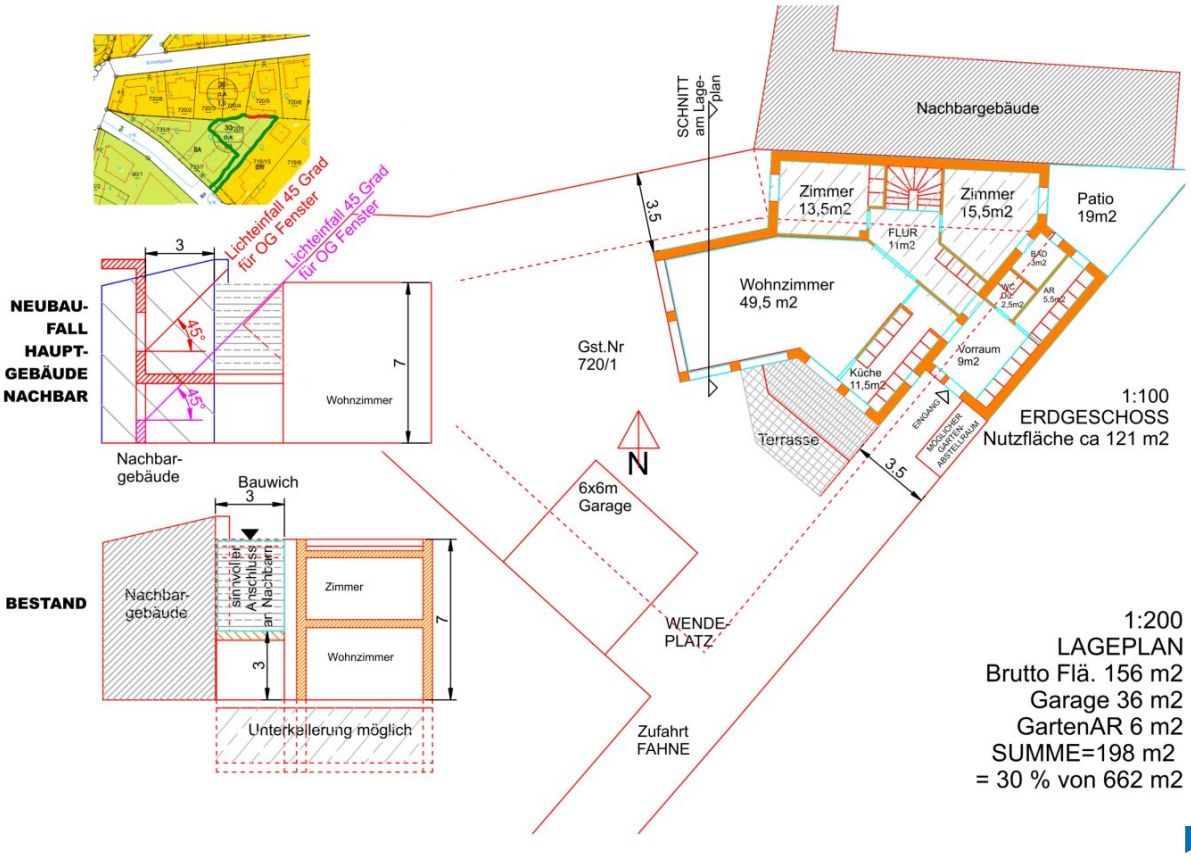


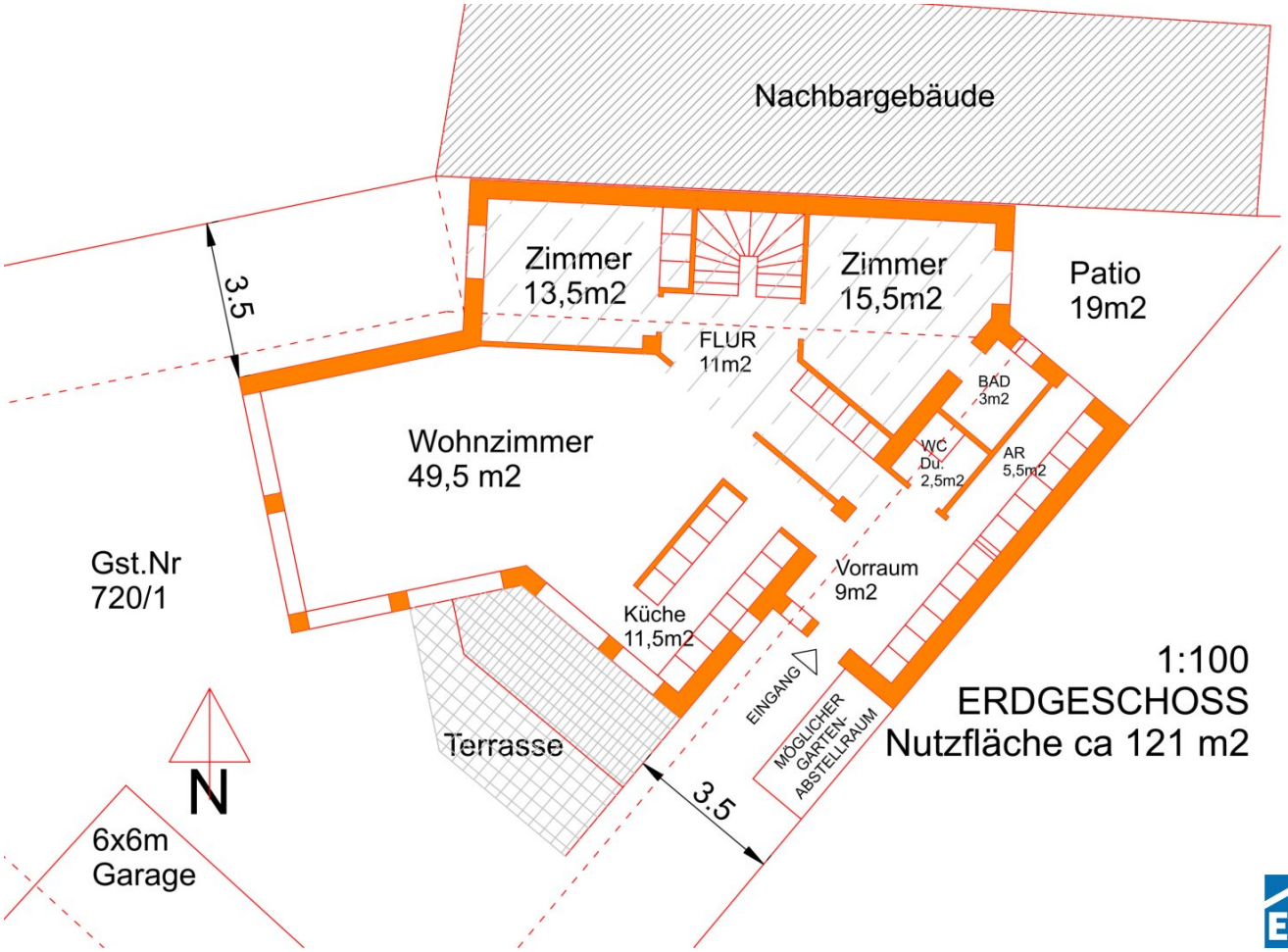







Schloßgasse
Unterfeldgasse
Dr. Bruno Klein-Straße
Waldgasse
Wördern
740/41
732/13
740/43
732/2
740/38
721/6
721/5
721/4
721/3
721/7
717/6
717/5
717/4
717/3
713/4
713
733/5
733/6
720/2
720/3
720/4
720/5
720/6
719/2
719/9
719/14
719/12
715/2
714/2
733/1
720/1
733/7
719/15
719/8
719/10
715/1
714/4
714/1
714/5
714/7
714/6
701/5
699/13
90/1
86/2
86/3
86/4
87/3
88/2
88/3
502/1
1503/3
BA
BW
LN
V
VR
12.0
70 g I,II
30 o,k I,II
50 g I,II
50 o,k I,II
Marktgemeinde St.Andrä-Wördern
3423 St.Andrä-Wördern, Altgasse 30
Tel. +43 2242 / 31300-0
E-Mail: post@staw.at
Homepage: http://www.staw.at
Lageplan
Datum: 29.8.2024
Maßstab (im Original): 1:1.000
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung - insbesondere bei Grundstücksgrenzen - nicht ableitbar!
Kataster: © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)
N
0 4,5 9 18
Meter


SCHNITT
am Lage-
plan
Nachbargebäude
Zimmer
13,5m2
Zimmer
15,5m2
Patio
19m2
FLUR
11m2
BAD
3m2
WC
2,5m2
AR
5,5m2
Wohnzimmer
49,5 m2
Vorraum
9m2
Küche
11,5m2
EINGANG
MÖGLICHER
GARTEN-
ABSTELLRAUM
Terrasse
3,5
Gst.Nr
720/1
N
6x6m
Garage
WENDE-
PLATZ
Zufahrt
FAHNE
1:100
ERDGESCHOSS
Nutzfläche ca 121 m2
1:200
LAGEPLAN
Brutto Flä. 156 m2
Garage 36 m2
GartenAR 6 m2
SUMME=198 m2
= 30 % von 662 m2
NEUBAU-
FALL
HAUPT-
GEBÄUDE
NACHBAR
3
Lichteinfall 45 Grad
für OG Fenster
Lichteinfall 45 Grad
für OG Fenster
45°
45°
7
Wohnzimmer
Nachbar-
gebäude
Bauwich
3
BESTAND
Nachbar-
gebäude
sinnvoller
Anschluss
an Nachbarn
Zimmer
Wohnzimmer
7
3
Unterkellerung möglich


Nachbargebäude
Zimmer
13,5m2
Zimmer
15,5m2
Patio
19m2
FLUR
11m2
BAD
3m2
WC
Du.
2,5m2
AR
5,5m2
3.5
Wohnzimmer
49,5 m2
Gst.Nr
720/1
Küche
11,5m2
Vorraum
9m2
EINGANG
MÖGLICHER
GARTEN-
ABSTELLRAUM
Terrasse
3.5
N
6x6m
Garage
1:100
ERDGESCHOSS
Nutzfläche ca 121 m2


SCHNITT
ANSICHT
Nachbargebäude
3
30 Grad verschwenkter Lichteinfall
30 Grad verschwenkter Lichteinfall
WC
2m2
AR
1m2
Flur
17m2
BAD
7m2
Zimmer
25m2
(oder 2 Zimmer
a 12m2)
AR
1m2
Zimmer
11,5m2
Zimmer
12,5m2
optional:
Terrasse
optional:
Balkon
3.5
1:100
OBERGESCHOSS
Nutzfläche ca 77 m2
nur Stiegenhaus angebaut. Lichteinfall mit 30 Grad
Verschwenkung für ev. künftiges Hauptgebäude gesichert

Objektbeschreibung

Wohnen mit Perspektive – attraktives Baugrundstück in St. Andrä-Wördern

Dieses attraktive Baugrundstück mit 662 m² bietet eine hervorragende Grundlage für die Verwirklichung eines individuellen Wohnprojekts. Ruhig gelegen und gleichzeitig bestens an die lokale Infrastruktur sowie an Wien angebunden, verbindet die Liegenschaft Privatsphäre, Wohnqualität und kurze Wege auf ideale Weise.

Die mögliche Bebauung in offener Bauweise eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – vom modernen Einfamilienhaus bis zum großzügigen Familienwohnsitz. Die Zufahrt erfolgt über eine private Fahne mit ca. 3,5 m Breite und 29 m Länge. Ein besonderer Vorteil ist die bestehende Feuermauer zum Nachbargrundstück, die für ein geschütztes und angenehm uneinsehbares Wohngefühl sorgt.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine alte Scheune, die im Zuge eines Neubauprojekts entfernt oder – je nach Planung – als charaktervolles Element in ein neues Wohnkonzept integriert werden kann.

Um das vorhandene Potenzial anschaulich darzustellen, ist ein Bebauungsbeispiel mit einer Wohnnutzfläche von rund 198 m² Bestandteil des Angebots. Dieses zeigt eine mögliche Nutzung und Gestaltung des Grundstücks und dient als Inspiration für die individuelle Planung des zukünftigen Eigenheims.

Architektur, Raumaufteilung und Ausstattung können selbstverständlich nach den persönlichen Vorstellungen und im Rahmen der geltenden baurechtlichen Bestimmungen gestaltet werden.

Grundstücksmerkmale

- **Grundstücksfläche:** 662 m²
- **Bebauungsdichte:** 30 %
- **Bebaubare Fläche:** bis zu ca. 198,6 m²

- **Bauklasse:** I bis II
- **Bauweise:** offen
- **Erschließung:** als Bauplatz gewidmet, jedoch noch nicht aufgeschlossen
- **Ergänzungsabgabe:** bei Bebauung in Bauklasse II fällig
- **Bebauungsbeispiel:** ca. 198 m² Wohnnutzfläche

Ruhige Wohnlage mit bester Anbindung

Die Lage in St. Andrä-Wördern überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

In unmittelbarer bzw. kurzer Distanz befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie
- Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- Kindergarten und Volksschule
- Bahnhof in nur ca. 7 Gehminuten
- ca. 20 Minuten mit der Bahn bis zur U-Bahn-Station Heiligenstadt (U4)
- ca. 45 Minuten mit dem Auto bis ins Wiener Stadtzentrum

Damit bietet die Liegenschaft eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt – ideal für Familien, Paare und Pendler.

Eine seltene Gelegenheit für Ihr persönliches Wohnprojekt

Ob großzügiges Familienhaus, moderne Architektur oder individuelles Zuhause mit viel Privatsphäre: Dieses Grundstück bietet Raum für Ideen und Potenzial für eine hochwertige Wohnlösung.

Das beiliegende Bebauungsbeispiel mit rund 198 m² Wohnnutzfläche vermittelt bereits einen konkreten Eindruck davon, was auf dieser Liegenschaft möglich sein könnte.

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. USt.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <4.750m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.