

Potenzialreiches Bauträgergrundstück mit bis zu 6 Wohneinheiten im Wiener Speckgürtel



Objektnummer: 729

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Kaufpreis:	550.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

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









**EIN GUTES GEFÜHL:
DIE RICHTIGE MAKLERIN**

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784 www.moserimmobilien.at



Objektbeschreibung

3003 Gablitz

Billrothgasse 19

Potenzialreiches Bauträgergrundstück mit bis zu 6 Wohneinheiten im Wiener Speckgürtel

Ca. 1.936 m² Bauland – aufgeteilt auf 3 Parzellen

In traumhafter, ruhiger Siedlungslage von Gablitz, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt, befindet sich dieses einzigartige Bauträgergrundstück. Es bietet großartiges Potenzial für ein naturnahes Wohnbauprojekt mit bis zu **6 Wohneinheiten**.

Grundstücksdaten & Widmung

- Gesamtfläche: ca. 1.936 m², aufgeteilt auf 3 Grundstücke
- Widmung: Bauland-Wohngebiet, 30 % verbaubar
- Offene Bauweise, Bauklasse II bis 6,5 m Gebäudehöhe
- Maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück (laut NÖ Bauordnung und Gablitzer Bau-Verordnung)

Topografie & Bestand:

- Leichte bis mittlere Hanglage
- Teilweise vorhandener Altbaumbestand, Rodung erlaubt
- Eine Parzelle bereits aufgeschlossen, mit Altbestand (ca. 30m²)
- Weiterer, unwesentlicher Altbestand (Holzhäuschen) am Grund

Technische & rechtliche Eckdaten

- Anschlüsse: Teils am Grund, teils an der Grundstücksgrenze vorhanden
- Aufschließungsabgabe für zwei Grundstücke offen, Hebesatz: € 1.100,- (ca. € 33.825,- und ca. € 36.145,-)
- Stellplatzverpflichtung: 2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit
(Stellplatz-Ausgleichsabgabe bei Nicht-Realisierung: € 14.000,- pro Stellplatz)
- Geringe Teilflächen sind als gelbe bzw. rote Zone ausgewiesen

Lage & Umgebung

- Idyllische, grüne Siedlungslage mit nur geringem Anrainerverkehr – perfekt für ruhiges Wohnen im Grünen
- 700 m zur nächsten Busstation (Linie 451) – direkte Verbindung u.a. nach Hütteldorf (U4, S-Bahn)
- Nur ca. 8 Autominuten zur Stadtgrenze Wien-Penzing
- Hervorragende Infrastruktur in Gablitz, Purkersdorf und Wien in kurzer Reichweite

...ein vielseitiges Grundstück in einer wachstumsstarken Gegend – ideal für kreative Architekturideen mit Naturbezug und urbaner Nähe. Die Gegebenheiten vor Ort laden zur Entwicklung eines durchdachten, repräsentativen Wohnprojekts ein, das mit einer begehrten Lage für Familien punkten kann...

Kaufpreis: € 550.000,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <10.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Straßenbahn <9.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap