

## 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



0664/3418784 [www.moserimmobilien.at](http://www.moserimmobilien.at)

# Objektbeschreibung

**3003 Gablitz**

**Billrothgasse 19**

**Potenzialreiches Bauträgergrundstück mit bis zu 6 Wohneinheiten im Wiener Speckgürtel**

**Ca. 1.936 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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. 30m<sup>2</sup>)
- 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