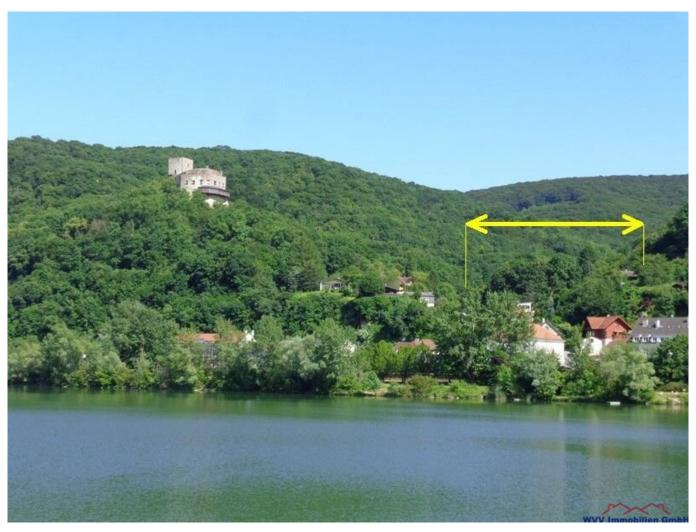
# 2 außergewöhnliche Baugrundstücke mit Blick auf die Burg Greifenstein



Greifenstein

Objektnummer: 6451/153

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundstück - Baugrund Eigenheim Österreich 3422 St. Andrä-Wördern 349.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Kristian ZIMMERMANN

WVV Immobilien GmbH Tuchlauben 11/2/13-14 A-1010 Wien

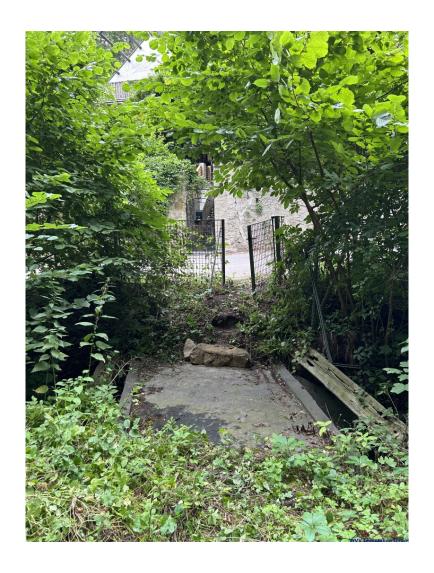
T +43 1 5332619 0 H +43 664 5308432 F +43 1 5353955

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























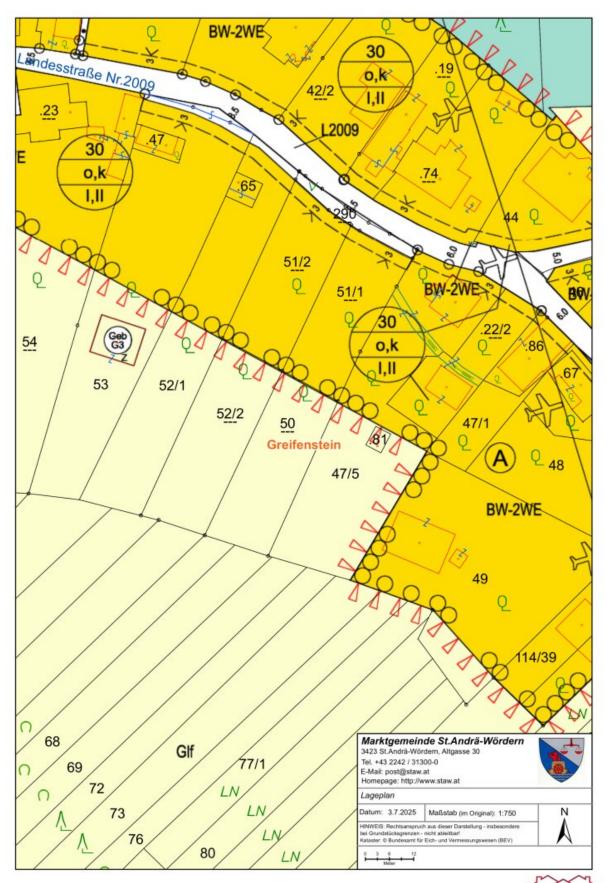




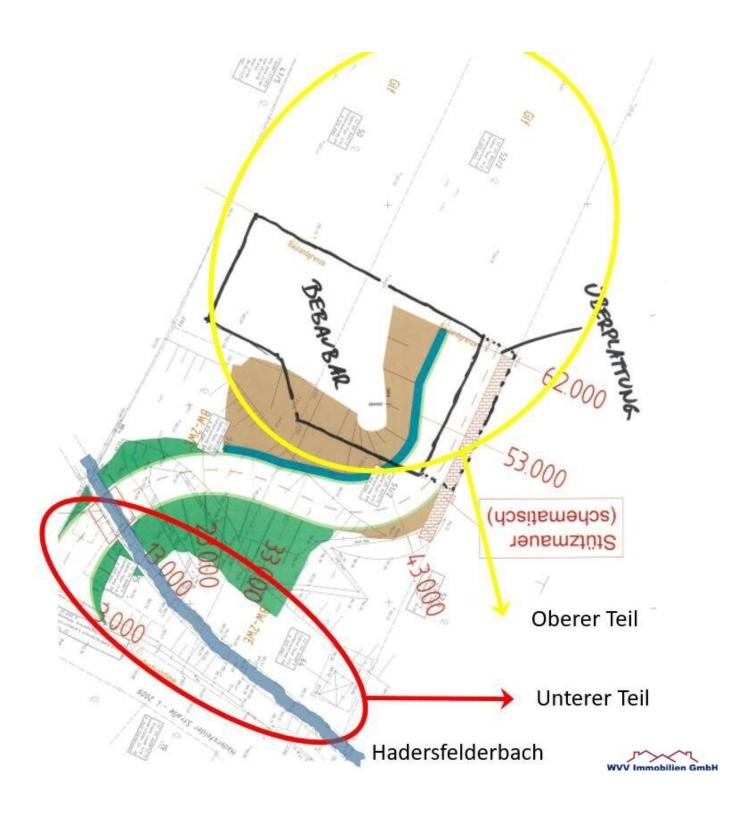












## **Objektbeschreibung**

## Objektbeschreibung:

In einzigartiger Lage direkt vis-à-vis der historischen Burg Greifenstein stehen zwei nebeneinanderliegende Baugrundstücke zum Verkauf. Jedes der Grundstücke bietet die Möglichkeit zur Bebauung mit zwei Wohneinheiten – entweder in offener oder gekuppelter Bauweise (Bauklassen I und II). Die gesamte Liegenschaft umfasst 2.827 m² und zeichnet sich durch eine Einzellage mit freier und unverbaubarerer Sicht auf die Burg Greifenstein, Ruhelage sowie eine naturnahe Umgebung mit Wald und Wiesen aus.

#### Fakten:

- Gesamtgrundfläche (2 grundbücherliche Einlagezahlen): 1.343 m² + 1.484 m² = 2.827 m²
- Flächenwidmungen: Bauland-Wohngebiet (maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück, daher insgesamt 4 Wohneinheiten) sowie Grünland (Land- und Forstwirtschaft)
- Baulandflächen: 642 m<sup>2</sup> + 707 m<sup>2</sup> = 1.349 m<sup>2</sup>
- Grünlandflächen: 701 m<sup>2</sup> + 777 m<sup>2</sup> = 1.478 m<sup>2</sup>
- Bebauungsdichte:  $30 \% (192,60 \text{ m}^2 + 212,10 \text{ m}^2 = 404,70 \text{ m}^2)$
- Bebauungsweisen: offen oder gekuppelt
- Bauklassen bzw. -höhen: I und II (bis 5 m und 5 bis 8 m)
- Grundstücksbreite: insgesamt rund 32 m
- · aktuell bestandsfrei und unbebaut
- Einzellage (uneinsehbar und unverbaubar)
- unverbaubarer Burgblick
- direkt angrenzend an Bach und Wald

- Kfz-Abstellplätze vorgesehen
- Anbindung: direkt an die Hadersfelderstraße

#### Fazit:

Diese beiden Liegenschaften bieten eine seltene Kombination aus exklusiver Lage, Naturidylle und Stadtnähe. Ideal für Bauträger oder Privatpersonen, die ein hochwertiges Wohnprojekt mit Blick auf ein historisches Wahrzeichen realisieren möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.500m Apotheke <4.000m Krankenhaus <5.500m Klinik <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <2.000m Universität <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m Bäckerei <3.500m

#### Sonstige

Bank <3.500m Geldautomat <3.500m Post <1.000m Polizei <4.000m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <3.500m Bahnhof <1.000m Flughafen <8.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap