Fernblick, Ruhelage, Teilbarkeit, kein Bauzwang! Ideale Geldanlage!

Zufahrt mit Aussicht

Objektnummer: 1004

Eine Immobilie von Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Kaufpreis:	479.000,00 €
Kaufpreis / m²:	268,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

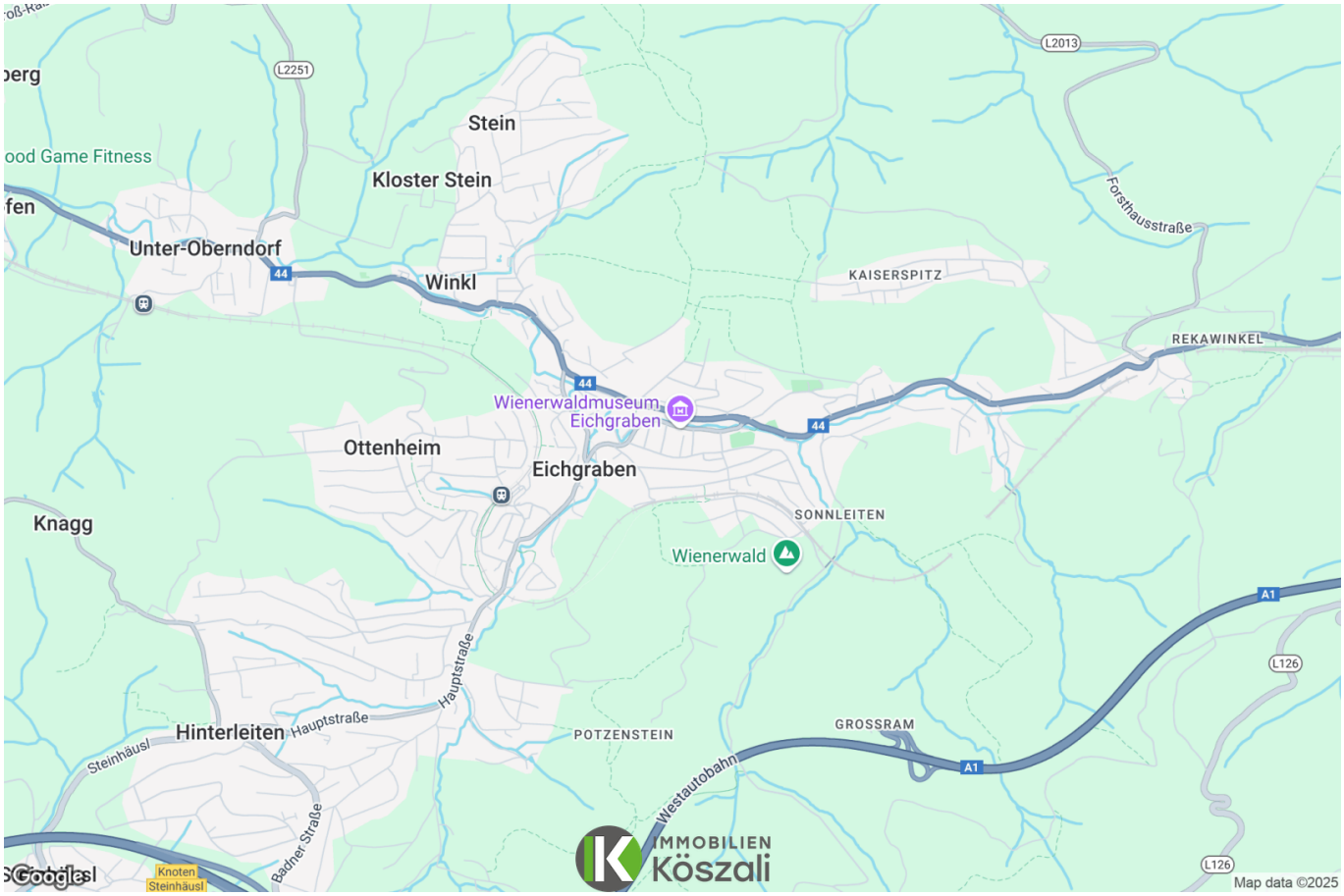
Irene Köszali

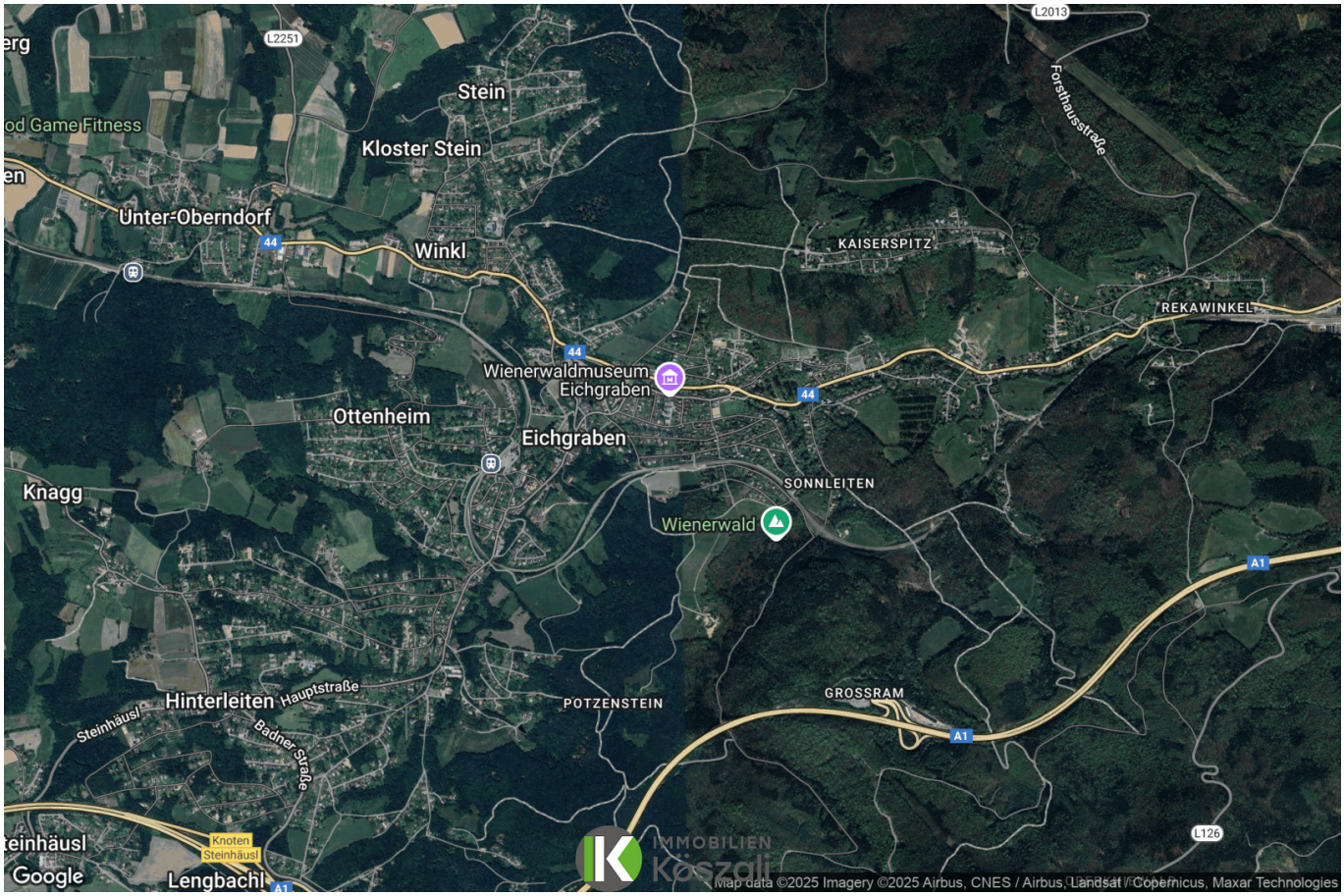
Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.
Aufeld 35
3141 Kapelln

H +43 664 2238007

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

Koszali


L2251
L2013
Stein
Kloster Stein
Unter-Oberndorf
Winkl
44
KAISERSPITZ
Forsthausstraße
REKAWINKEL
Wienerwaldmuseum
Eichgraben
Ottenheim
Eichgraben
SONNLEITEN
Knagg
Wienerwald
A1
L126
Hauptstraße
Hinterleiten
Steinhäusl
POTZENSTEIN
GROSSRAM
Westautobahn
Badner Straße
Knoten Steinhäusl
IMMOBILIEN
Köszali
Map data ©2025


L2251
Stein
Kloster Stein
Unter-Oberndorf
44
Winkl
L2013
Forsthausstraße
KAISERSPITZ
REKAWINKEL
Wienerwaldmuseum
Eichgraben
Ottenheim
Eichgraben
Knagg
SONNLEITEN
Wienerwald
A1
Hinterleiten
Hauptstraße
POTZENSTEIN
GROSSRAM
Steinhäusl
Badner Straße
Knoten
Steinhäusl
Lengbachl
L126
Google
IMMOBILIEN
Köszali
Map data ©2025 Imagery ©2025 Airbus, CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies

Objektbeschreibung

Sehr großes Baugrundstück in seltener und bevorzugter Lage zu erwerben!

Sie suchen ein **ideales Grundstück** für Ihr zukünftiges Eigenheim, wollen mehrere Häuser bauen oder suchen eine **lukrative und langfristige Investitionsmöglichkeit?** Dann sind Sie hier genau richtig! Dieses Baugrundstück in der Wienerwaldgemeinde Eichgraben bietet Ihnen die perfekte Grundlage.

Dieses Baugrundstück **ohne Bauzwang** in herrlicher **Aussichtslage** der Wienerwaldgemeinde EIchgraben befindet sich in sehr begehrter **Südhanglage** unweit des Zentrums in absoluter Ruhelage.

Das Grundstück umfasst **1782 m² Fläche** und bietet somit ausreichend Platz für Ihre individuellen Vorstellungen und Wünsche. Das Grundstück befindet sich bereits im **Grenzkataster**, somit sind die Grundstücksgrenzen fixiert und unstrittig.

Die malerische Lage **am Rande des Waldes nahe der Natur** verspricht ein ruhiges und entspanntes Wohnen, fernab vom Trubel.

Die Verkehrsanbindung ist gut, von dem nur rd. 5 Fahrminuten entfernten Bahnhof Eichgraben kommen Sie perfekt sowohl in das Zentrum von Wien als auch nach St. Pölten oder zu vielen anderen Zielen. In nur rd. 17 Minuten ist Wien Auhof erreichbar und über die A21 ist Wien Süd in rund 34 Minuten erreichbar.

In der nahen Umgebung finden Sie fast alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einiges ist nur einen Spaziergang entfernt, ebenso sind natürlich Kindergarten, Schulen, Lebensmittelmärkte und vieles mehr im Ort oder in der nahen Umgebung und sorgen für eine unkomplizierte Versorgung.

Folgende Punkte zeichnen dieses tolle Grundstück aus:

- **Kein Bauzwang**

- **erhöhte Aussichtslage** am Rande des Ortes

- Blick auf die umliegende grüne Landschaft und **Waldnähe**

- **Sackgasse**

- sehr **ruhige** Wohnlage

- gute Erreichbarkeit von nahegelegener Infrastruktur und zentralen Orten

Diese wohl sehr seltene Gelegenheit für eine Immobilie in solch einer begehrten Lage sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

Das Grundstück lässt individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu. Kanal, Wasser und Strom und **Glasfaser** sind vorhanden und können angeschlossen werden.

Die Widmung lautet auf **Bauland Wohngebiet**. Lt. **Bebauungsplan gilt eine offene Bauweise, max. 402,43 m2 bebaubar und maximal 6,5 m hoch**. Eine **Teilbarkeit** des Grundstückes ist gegeben. Weitere Informationen übermitteln wir Ihnen gerne.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass das Grundstück derzeit **voll bewaldet** ist, somit ist eine Rodungsbewilligung vor Bebauung einzuholen.

Ihr Vorteile: Sie können ihr eigenes Holz ernten, Holz verkaufen etc. und ebenso gilt:
DERZEIT NOCH FÜR PRIVATE KEINE GRUNDBUCHEINTRAGUNGSGEBÜHR UND PFANDRECHTSEINTRAGUNGSGEBÜHR ZU ZAHLEN!

Exklusiv und wertgeprüft angeboten von Immobilien Köszali - fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Exposé an!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen -
https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap