

BAUGRUND AM LIESINGBACH – IHR PLATZ FÜR NATUR & LEBENSQUALITÄT



Objektnummer: 6556/150

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Gemischt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
io.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

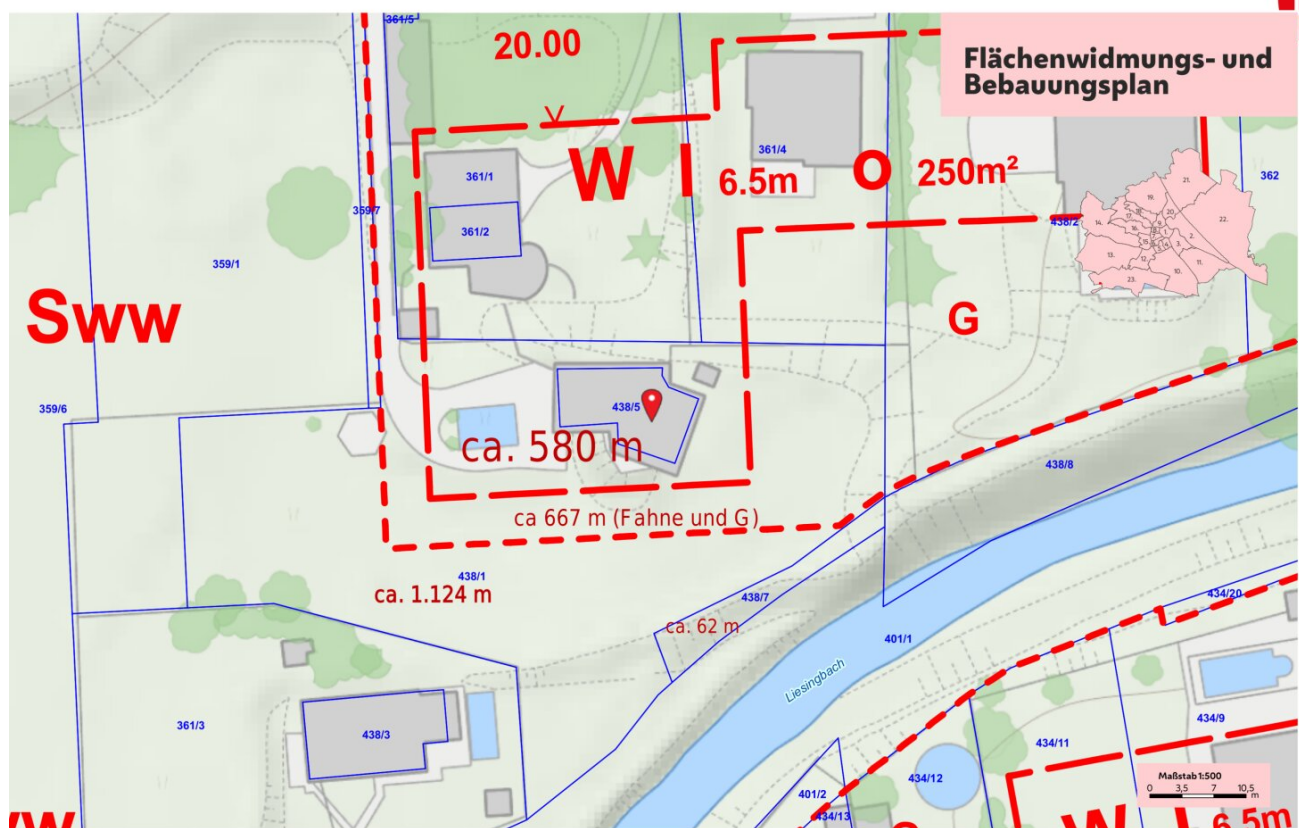
T +43 664 188 27 80
H +43 664 188 27 80

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









Stadt
Wien

Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 24.09.2024 11:56

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Objektbeschreibung

BAUGRUND AM LIESINGBACH – IHR PLATZ FÜR NATUR & LEBENSQUALITÄT

Breitenfurter Straße 591 | 2.433 m² Grundstück | Kaufpreis: € 1.490.000

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor: Das leise Rauschen des Liesingbachs, Vogelgezwitscher, absolute Ruhe und ein weitläufiges, grünes Paradies direkt vor Ihrer Haustüre – und das mitten in Wien.

Genau hier, im idyllischen Kalksburg, liegt dieses besondere Grundstück mit rund 2.433 m². Es bietet die seltene Gelegenheit, Ihren persönlichen Wohnraum in einer der schönsten Grünlagen Wiens zu verwirklichen. Ob elegantes Einfamilienhaus oder moderne Doppelhaushälfte – die großzügige Fläche eröffnet Ihnen viele Möglichkeiten.

Die direkte Lage am Liesingbach verleiht der Liegenschaft eine Atmosphäre, die unvergleichlich ist: Naturerlebnis, Geborgenheit und Privatsphäre in einem.

Widmung & Bebauung

- Flächenwidmung für ca. 580 m²:
 - Wohngebiet
 - Bauklasse I (6,5 m)
 - offene Bauweise

- Teilweise: **Schutzgebiet – Wald- und Wiesengürtel**

Lage & Infrastruktur

Kalksburg vereint Naturidylle mit perfekter Anbindung. Trotz der ruhigen, grünen Umgebung erreichen Sie in wenigen Minuten:

- Autobuslinien 250 und 253 (Anschluss zur S-Bahn Liesing)
- Apotheke, Arzt, Klinik
- Schulen und Kindergarten
- Bäckerei und Nahversorger

So wohnen Sie in einer kleinen Oase – und bleiben trotzdem bestens mit der Stadt verbunden.

Natur & Freizeit

- Liesingbach direkt angrenzend – Spaziergänge, Joggen, Naturerlebnis
- Wienerwald mit Wander- und Radwegen (nur wenige Minuten entfernt)
- Naherholungsgebiet Maurer Wald & Pappelteich
- Perchtoldsdorfer Heide (ideal zum Spaziergehen & Aussicht genießen)

Öffentliche Verkehrsmittel

- Autobuslinien **250 und 253** direkt an der Breitenfurter Straße (ca. 2 Min. Fußweg) – Verbindung zur **S-Bahn Liesing**
- Von der S-Bahn Liesing: schnelle Anbindung nach Wien Mitte, Hauptbahnhof &

Meidling

Schulen & Kinderbetreuung

- Volksschule Kalksburg
- Privatschule der Jesuiten (Kalksburg)
- Gymnasium in Liesing
- Kindergärten in fußläufiger Nähe

Einkauf & Versorgung

- Bäckerei (fußläufig erreichbar)
- Nahversorger & Supermärkte (Spar, Billa, Hofer, Lidl) in der Umgebung
- Apotheke & Ärztezentrum Liesing
- Einkaufszentrum Riverside (10 Min. mit dem Auto)

Weitere Infrastruktur

- Klinik & Ärztezentrum in der Nähe
- Banken, Post, Gastronomie in Liesing
- Gute Anbindung an die **Südautobahn (A2)** und die **Südosttangente (A23)** über die Breitenfurter Straße

Kaufpreis auf Anfrage

Nebenkosten

Hinweis zu den Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr (bis Juli 2026 unter bestimmten Voraussetzungen befreit)
- 1,8 % Kaufvertragserrichtung (zzgl. USt)
- 3 % Maklerprovision (zzgl. USt)

Gesamtkosten: rund 10 % Nebenkosten zusätzlich zum Kaufpreis.

Ihr Baugrundstück am Wasser

Einzigartige Lage direkt am Liesingbach

Großzügige Grundstücksfläche mit viel Freiraum

Geeignet für Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte

Natur & Stadt perfekt vereint

Anita Hosmann ERHO Immobilien

Tel: 0664/188 27 80

E-Mail: erho@erho.at

www.erho.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap