

# **BAUGRUND AM LIESINGBACH – IHR PLATZ FÜR NATUR & LEBENSQUALITÄT**



**Objektnummer: 6556/150**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188  
er Straße 34 • 1220  
76 36 • Fax: 01/280 76  
ho.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

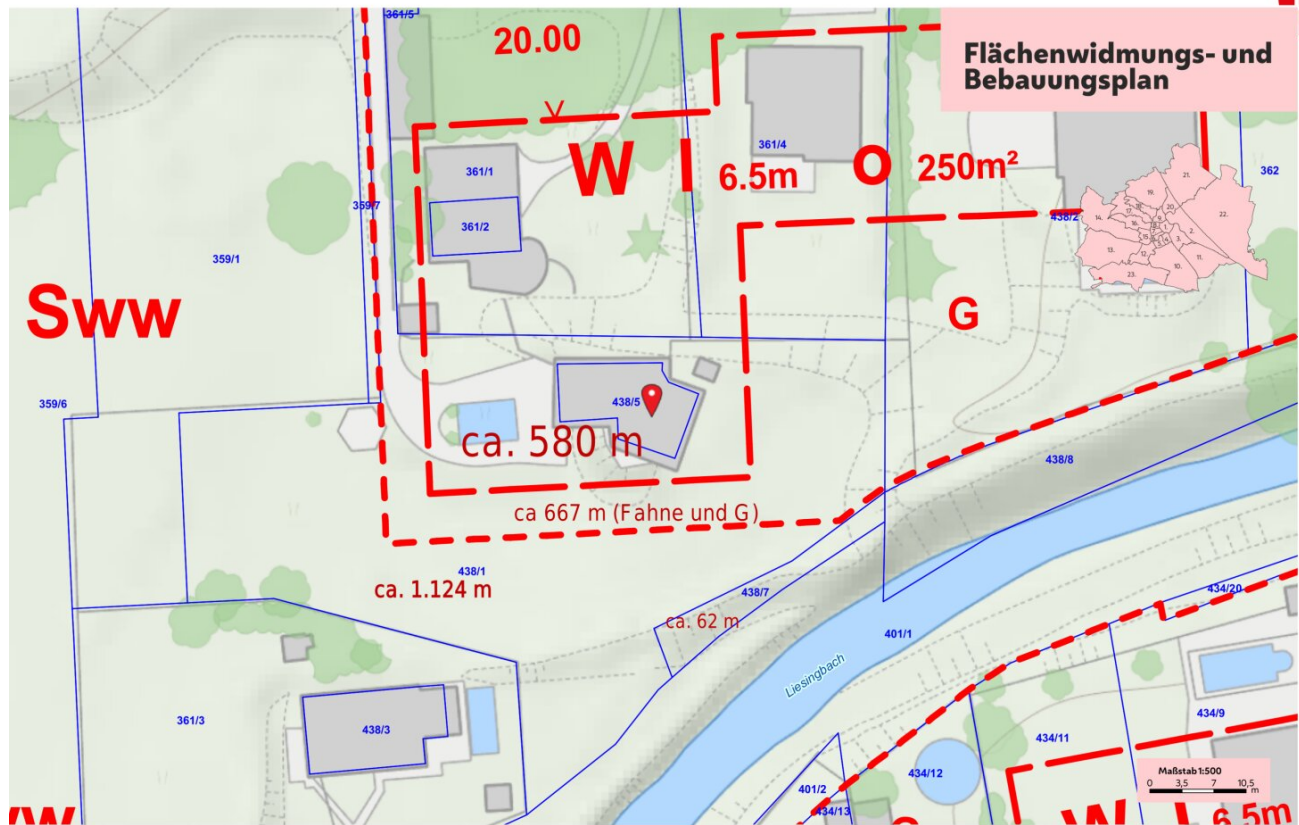
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







ERHO Immobilien [www.erho.at](http://www.erho.at)



## Objektbeschreibung

# BAUGRUND AM LIESINGBACH – IHR PLATZ FÜR NATUR & LEBENSQUALITÄT

Breitenfurter Straße 591 | 2.433 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Es bietet die seltene Gelegenheit, Ihren persönlichen Wohntraum 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 m<sup>2</sup>:
  - 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](mailto:erho@erho.at)

[www.erho.at](http://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 <3.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap