

**Ebenes Baugrundstück - ideal für Ihr Einfamilien- oder  
Doppelhausprojekt im Wienerwald**



**Objektnummer: 95260**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3012 Wolfsgraben  
**Kaufpreis:** 350.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

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







# Objektbeschreibung

847 m<sup>2</sup> Baugrund in ruhiger, grüner Lage im Zentrum von Wolfsgraben. Perfekt für Familien oder Naturliebhaber – mit kurzen Wegen zu Kindergarten, Kirche, Gastronomie und öffentlichem Verkehr.

## Baurechtliche Eckdaten:

- Bebauungsdichte: 25 % (ca. 211 m<sup>2</sup> verbaubare Fläche)
- Bauklasse I oder II, offene oder gekuppelte Bauweise
- Vorgartentiefe: 3 m
- Alle Anschlüsse in der Straße (Wasser, Strom, Kanal, Gas, Telefon, Glasfaser)
- Aufschließungsabgabe: ca. € 31.100,-- (endgültig bei Baubeginn festzusetzen)
- Pläne für ein **baubewilligtes Doppelhausprojekt** bereits vorhanden

## Lage & Infrastruktur:

- Ortskern Wolfsgraben, fußläufig zum Kindergarten, Feuerwehr und Kirche
- Gastronomie & Vereinsleben in unmittelbarer Nähe (z. B. Wirtshaus Oliver, Pfarrkirche)
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Banken in den Nachbargemeinden
- Gute öffentliche Anbindung: Buslinien nach Pressbaum/Tullnerbach, Bahnhof mit Park&Ride, schnelle Verbindung nach Wien (ca. 15 Min. mit dem Auto)

## Freizeit & Natur:

- Wienerwald direkt vor der Haustür: Wander- und Radwege, Naturerlebnis
- Wienerwaldsee (2 km): Rundweg, Spielplatz, Beachvolleyball, Skaterplatz
- Aktives Dorfleben mit Vereinen und Festen

Das Grundstück verbindet **dörfliche Ruhe, Natur und gute Infrastruktur** – ideal für ein

Einfamilien- oder Doppelhausprojekt im Wienerwald.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap