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

H +43 664 915 6444

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













Objektbeschreibung

847 m² 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 m² 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. € 32.100,-- (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