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



**Objektnummer: 95260** 

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundstück - Baugrund Eigenheim Österreich 3012 Wolfsgraben 350.000,00 €

## **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 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. € 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