

**PROVISIONSFREI: Einzigartiges Baugrundstück in  
Gießhübl – ideal für Familien, Paare oder Investoren.**



**Objektnummer: 1737**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Kudrat Gassanov**

Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2  
1020 Wien

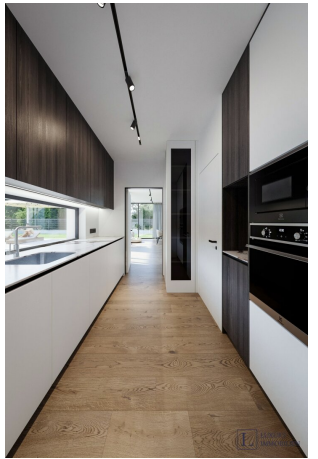
T +43 699 178 7777 6  
H +43 699 178 7777 6

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





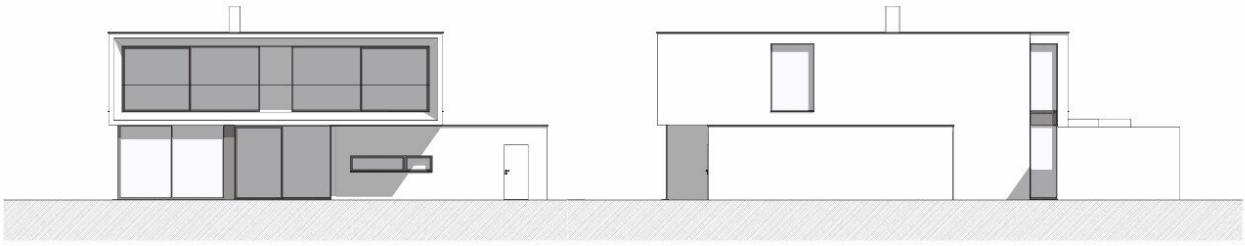






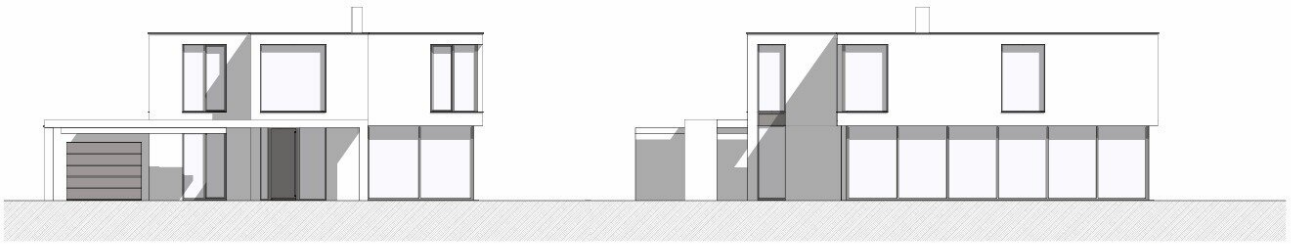






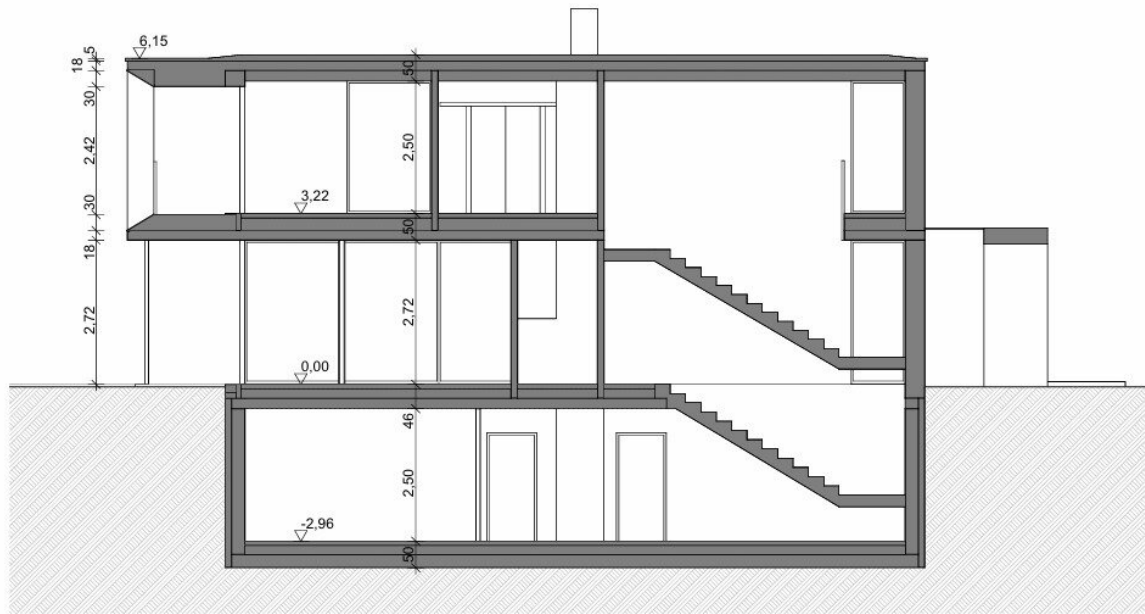
SÜDANSICHT

OSTANSICHT



NORDANSICHT

WESTANSICHT



SCHNITT

L LUXURY  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Dieses seltene Angebot befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Gießhübl und umfasst zwei benachbarte Grundstücke, die zusammen ein ideales Gleichgewicht zwischen Baupotenzial und naturnaher Umgebung bieten. Ein ausgewiesenes Baugrundstück und ein angrenzendes Gartenland ermöglichen sowohl Entwicklungsmöglichkeiten als auch großzügigen Grünraum zur Erholung.

**Baugrundstück:** 665 m<sup>2</sup> – geeignet für Wohnbebauung

**Gartenland (Grünland/Garten):** 1.399 m<sup>2</sup> – ideal für private Nutzung, Freizeit oder Gestaltung

Das Baugrundstück eignet sich perfekt für junge Familien, Paare oder Bauträger. Es liegt in einer verkehrsberuhigten Zone und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an lokale Einkaufsmöglichkeiten sowie an den Autobahnanschluss Gießhübl.

Ein Visualisierungskonzept für ein mögliches Haus ist bereits vorhanden. Als neuer Eigentümer können Sie dieses Konzept übernehmen oder Ihr eigenes Projekt nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Laut den örtlichen Bauvorschriften darf bis zu 30 % der Fläche in offener Bauweise bebaut werden, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6 m. Ein 3 m breiter Vorgarten ist einzuhalten. Das Grundstück wurde bereits gerodet und ist sofort bebaubar. Zusätzlich befindet sich entlang der Südwestgrenze eine Fertiggarage.

Anschlüsse an das kommunale Kanalsystem, die Wasserversorgung und das Stromnetz sind bereits vorhanden, was den Bauprozess unkompliziert gestaltet.

**Das Baugrundstück wird PROVISIONSFREI für den Käufer angeboten!**

### Infrastruktur und Lage:

- Bushaltestellen der Linien 258 und 262 sind ca. 5 Minuten entfernt und bieten Verbindungen zum Bahnhof Brunn–Maria Enzersdorf in ca. 15 Minuten (mit den Linien R9, S1, S2, S3, S4).
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap