# Entwicklungsfähige Liegenschaft im Wienerwald - 6.293 m<sup>2</sup> Bauland Wohngebiet



Objektnummer: 1532/204
Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundstück Österreich 3032 Eichgraben 1.750.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



# **Philipp Walderdorff**

Imfora Vertriebsgesellschaft mbH Am Modenapark 10/19 1030 Wien

T +43 676 51 66 223

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



































































# **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Liegenschaft im Herzen des Wienerwalds – bestehend aus drei zusammenhängenden Baugrundstücken mit einer Gesamtfläche von **6.293** m² (Grundstück 1: 1.679 m², Grundstück 2: 2.120 m², Grundstück 3: 2.493 m²). Die Grundstücke liegen in ruhiger, sonniger Hanglage mit südlicher Ausrichtung und bieten herrlichen Weitblick sowie Uneinsehbarkeit durch Nachbargrundstücke – ein idealer Rückzugsort mit hohem Maß an Privatsphäre.

Das mittlere Grundstück (2.120 m²) ist derzeit mit einem sanierungsbedürftigen Holzhaus (ca. 45 m² Grundfläche) sowie zwei kleinen Holzschuppen bebaut. Die Erschließung ist vollständig vorhanden – Ortswasser, Kanal und Strom sind bereits angeschlossen. Zusätzlich steht ein eigener Brunnen zur Verfügung. Der Umzäunung der gesamten Liegenschaft wurde erst 2023 vollständig erneuert.

Die Liegenschaft befindet sich in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße in idyllischer Grünlage – ideal für Naturliebhaber, die gleichzeitig nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchten. Der Bahnhof Eichgraben ist in nur ca. 15 Gehminuten erreichbar. Nahversorgungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen diese Liegenschaft besonders attraktiv – sowohl für Bauträger als auch für Privatpersonen mit Wohntraum im Grünen.

## Entwicklungspotential - Dichte & Potenzial laut Widmung

Die Liegenschaft mit 6.293 m² Gesamtfläche liegt im Bauland-Wohngebiet mit Widmungsbeschränkung auf 2 Wohneinheiten je Grundstück. Gemäß der aktuell geltenden Bauordnung wäre eine maximale bebaubare Fläche von 150 m² pro 700 m² Grundstücksfläche zulässig.

Daraus kann sich folgendes bauliches Potenzial bei Neuteilung der Grundstücke ergeben:

- Teilung in 8 Grundstücke zu je ca. 700-800 m<sup>2</sup>.
- Mögliche Bebauung je Grundstück von 150 m² Grundfläche
- Bei einer typischen Bebauung mit 2,5 Geschoßen ergibt sich eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 375 m² je Bauparzelle.

Es ergibt sich somit folgendes mögliches Entwicklungspotenzial:

- 8 Grundstücke × 2 Einheiten = 16 Wohneinheiten
- 8 × 375 m<sup>2</sup> BGF = 3.000 m<sup>2</sup> Gesamt-BGF

**IMFORA Immobilien** übernimmt **keine Gewähr** für die baurechtliche Umsetzbarkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der genannten Werte, Erträge oder Projektkalkulationen.

Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Sie sind noch nicht fündig geworden? Hinterlegen Sie gerne Ihren Suchwunsch unter folgendem Link und wir informieren Sie sobald wir etwas passendes anbieten können.

Suchagent anlegen - https://imfora.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m Bäckerei <1.000m

#### Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei <4.500m

## Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap