

# **TRAUMHAFTES GRUNDSTÜCK MIT HANGLAGE UND BLICK AUF DIE WEINBERGE**



**Objektnummer: 120929**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herzogbergstraße
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



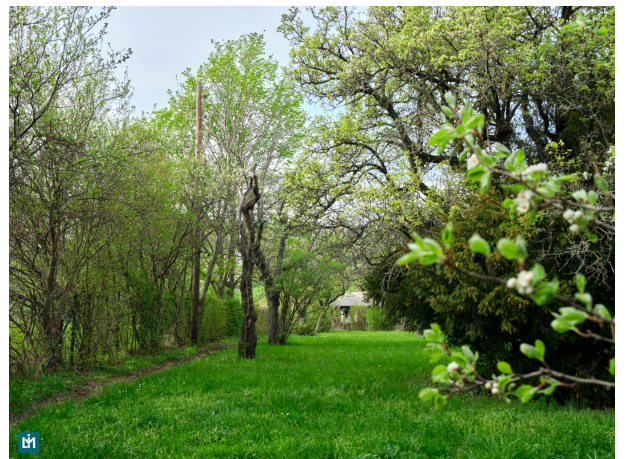
### Daniel Masek

LIM - BROKER GmbH  
Albertgasse 1A  
1080 Wien

T +43 660 18 34 006  
H +43 660 18 34 006  
F +43 1 40 25 400-99

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

















## Objektbeschreibung

Das ca. 1.300m<sup>2</sup> große Grundstück mit leichter Hanglage und Baumbestand in Nord-Süd-Ausrichtung und westseitig an die Weingärten angrenzend bietet das perfekte Fundament für den Bau Ihres Traumhauses.

Atemberaubend schöne Natur in einer sehr gefragten Wohngegend macht das angebotene Grundstück zu einem idealen Rückzugsort, der Privatsphäre und Komfort mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten kombiniert.

Wir befinden uns in ausgezeichnetener Lage inmitten einer sehr ruhigen und gepflegten Wohngegend in absoluter Grünlage mit Blick auf die Weinberge.

Erholsam und idyllisch - Ein paar Schritte und schon sind Sie mitten in den Weingärten. Hier liegt Ihnen Perchtoldsdorf mit seiner Burg, der Heide und den Heurigen zu Füßen.

Das herrliche Grundstück eignet sich ideal für die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Gemäß einer unverbindlichen Grobstudie vom April 2024 ist allerdings auch die Errichtung von 4 Wohneinheiten in 2 Baukörpern mit einer erzielbaren Nettogrundfläche (3 Etagen) von ca. 699m<sup>2</sup> möglich.

Das Grundstück ist nicht aufgeschlossen. Im Fall einer Bebauung schreibt die Stadtgemeinde Perchtoldsdorf eine Aufschließungsabgabe in Höhe von derzeit ca. EUR 45.917 vor.

Die Erschließung erfolgt über die südliche Grundstücksgrenze entlang der Herzogbergstraße.

Perchtoldsdorf ist im Bezirk Mödling situiert und grenzt an die südliche Stadtgrenze Wiens an. Im Westen grenzt das Gemeindegebiet an den Wienerwald an.

Teilflächen Perchtoldsdorfs wie die Perchtoldsdorfer Haide und der Perchtoldsdorfer Wald sind dem UNESCO Biosphärenpark Wienerwald zugehörig.

**HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw. vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.250m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <8.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <4.250m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <2.250m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap