

**Entwicklungsfähiges Grundstück im Wienerwald - 6.293 m<sup>2</sup>  
Bauland Wohngebiet**



**Objektnummer: 1532/215**

**Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3032 Eichgraben  
**Kaufpreis:** 1.750.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Philipp Walderdorff**

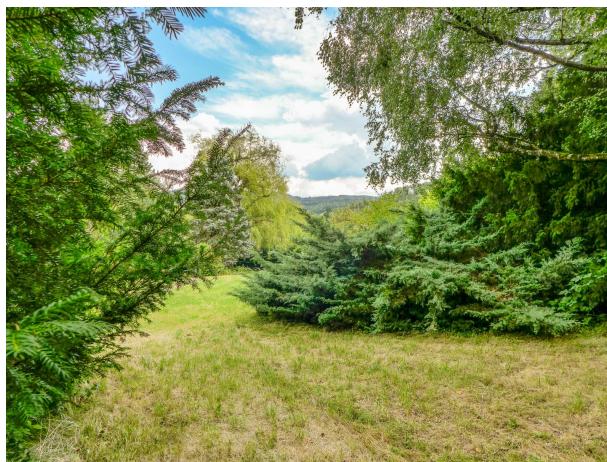
Imfora Vertriebsgesellschaft mbH  
Am Modenapark 10/19  
1030 Wien

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 m<sup>2</sup>** (Grundstück 1: 1.679 m<sup>2</sup>, Grundstück 2: 2.120 m<sup>2</sup>, Grundstück 3: 2.493 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>) ist derzeit mit einem **sanierungsbedürftigen Holzhaus** (ca. 45 m<sup>2</sup> 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 Wohnraum im Grünen.

### Entwicklungspotential – Dichte & Potenzial laut Widmung

Die Liegenschaft mit **6.293 m<sup>2</sup> Gesamtfläche** liegt im **Bauland-Wohngebiet** mit **Widmungsbeschränkung auf 2 Wohneinheiten je Grundstück**. Gemäß der aktuell geltenden **Bauordnung** wäre eine **maximale bebaubare Fläche von 150 m<sup>2</sup> pro 700 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundfläche**
- Bei einer **typischen Bebauung mit 2,5 Geschoßen** ergibt sich eine **Bruttogeschoßfläche (BGF)** von ca. **375 m<sup>2</sup>** je Bauparzelle.

Es ergibt sich somit folgendes mögliches Entwicklungspotenzial:

- **8 Grundstücke x 2 Einheiten = 16 Wohneinheiten**
- **8 x 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) - <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