

## **Idyllisches Grundstück im Wienerwald - 1.680 m<sup>2</sup> Bauland Wohngebiet**



**Objektnummer: 1532/208**

**Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3032 Eichgraben  
**Kaufpreis:** 466.913,11 €  
**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 mit einer Gesamtfläche von 1.679 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt in ruhiger, sonniger Hanglage mit südlicher Ausrichtung und bieten herrlichen **Weitblick** sowie **Uneinsehbarkeit** durch Nachbargrundstücke – ein idealer Rückzugsort mit hohem Maß an Privatsphäre.

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.

## Bebauungsgrad:

Die Liegenschaft liegt im Bauland-Wohngebiet mit einer Widmungsbeschränkung von **maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück**. Laut dem aufliegenden Bebauungsplan beträgt die **maximal bebaubare Fläche ca. 23,3 %**, was einer Fläche von etwa **370 m<sup>2</sup> bis 390 m<sup>2</sup>** entspricht.

Sollte eine Teilung des Grundstücks in zwei gleich große Parzellen von jeweils ca. **800 m<sup>2</sup>** möglich sein, wären **je Grundstück ca. 180 m<sup>2</sup>** bebaubare Fläche mit **jeweils zwei Wohneinheiten** zulässig.

Bei Interesse können auch die **beiden Nachbargrundstücke** erworben werden.

**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