Exklusives Entwicklungsareal für Hotel- und Freizeitprojekte nahe Wien



Objektnummer: 21727

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ellinggraben
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Kaufpreis:	1.999.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

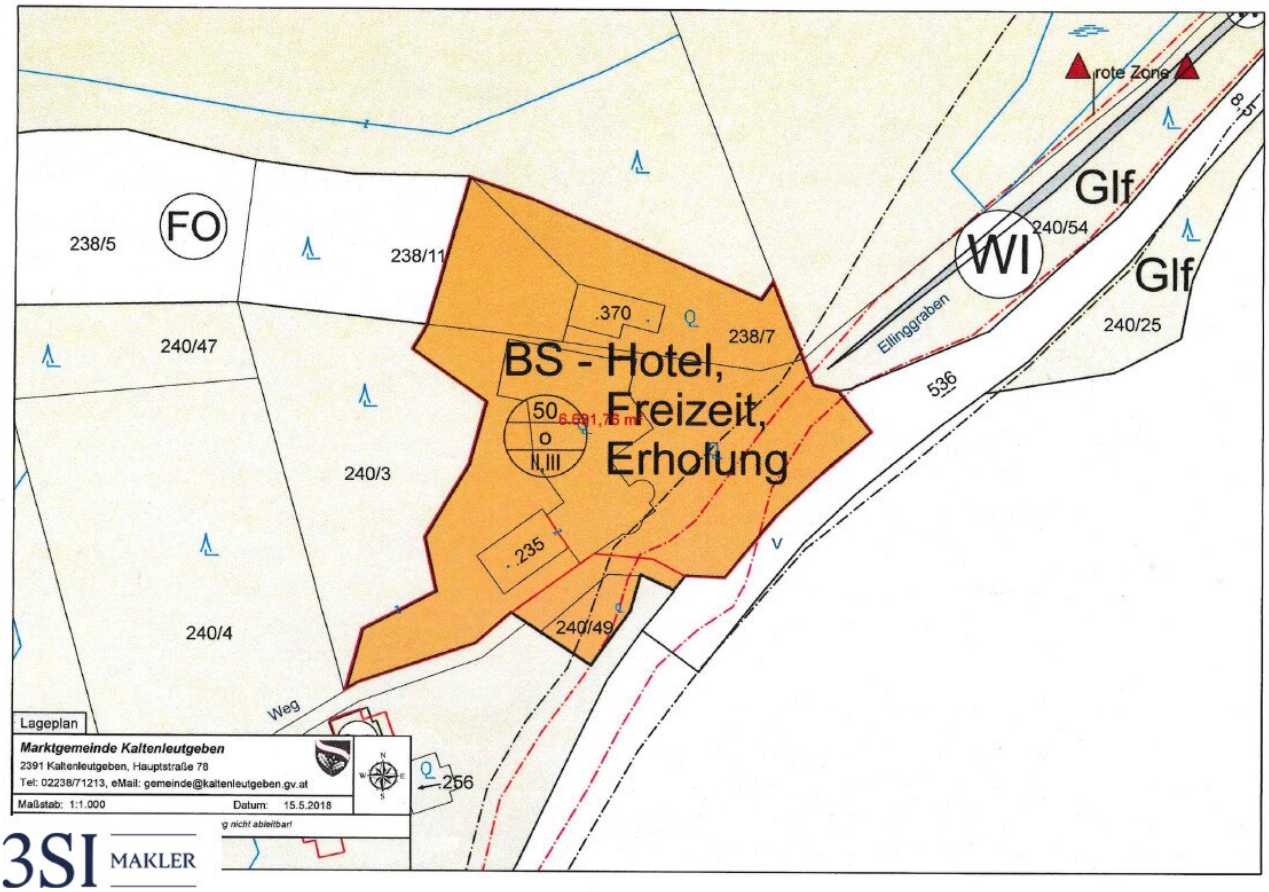
T +43 1 607 58 58 - 81
H +43 660 87 06 257
F +43 1 607 55 80

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


Hauptstraße
Dürre Liesing
Hauptstraße
Sportunion
Kaltenleutgeben
Hauptstraße
Jakob-Oeckhl-Gasse
Brandgasse
paullo e.U
Springwater
Hundemassage
Thumergasse
Hauptstraße
Dürre Liesing
KFZ-Technik
Ellinggraben
Ellinggraben
Sendeanlage Sulzer Höhe
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


rote Zone
FO
238/5
238/11
240/47
240/3
240/4
.370
238/7
BS - Hotel, Freizeit, Erholung
50
O
II, III
6.691,75 m²
.235
240/49
WI
240/54
Glf
Glf
240/25
Ellinggraben
536
V
Weg
.256
Lageplan
Marktgemeinde Kaltenleutgeben
2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 78
Tel: 02238/71213, eMail: gemeinde@kaltenleutgeben.gv.at
Maßstab: 1:1.000
Datum: 15.5.2018
g nicht ableitbar!

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Entwicklungsgrundstück in idyllischer Lage von Kaltenleutgeben, im grünen Ellinggraben. Das Gesamtgrundstück umfasst **12.884 m²**, wovon **7.153 m² als Bauland** gewidmet sind. Die Widmung erlaubt eine Nutzung für **Hotel, Freizeit und Erholung**, wodurch sich vielfältige Projektmöglichkeiten eröffnen.

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen bieten hohe Flexibilität:

- **Bebauungsdichte:** 50 %
- **Bauweise:** offen
- **Bauklasse:** II und III

Damit eignet sich das Grundstück ideal für anspruchsvolle, naturnahe Bauvorhaben mit großzügiger Architektur.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Altbestand, der im Zuge einer zukünftigen Entwicklung abgebrochen, adaptiert oder in ein neues Gesamtkonzept integriert werden kann.

Lage

Kaltenleutgeben liegt südwestlich von Wien und ist Teil des Wienerwalds – einer der attraktivsten Naherholungsregionen der Bundeshauptstadt. Der Ellinggraben zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung, eine geringe Bebauungsdichte und eine hohe Lebensqualität aus.

Die Kombination aus unmittelbarer Natur, guter Erreichbarkeit und Nähe zu Wien macht diesen Standort besonders interessant für touristische, gesundheitliche oder freizeitorientierte Konzepte. Wander- und Radwege, Waldflächen sowie ein intaktes Landschaftsbild prägen das Umfeld. Wien ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, ebenso wichtige Verkehrsanbindungen.

Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten

Aufgrund der Widmung und Grundstücksgröße sind zahlreiche hochwertige Projekte realisierbar, unter anderem:

- **Boutique-Hotel oder Naturhotel**

  mit Wellnessbereich, Spa, Yoga- oder Gesundheitsangeboten, ausgerichtet auf Ruhe,

Entspannung und Naturerlebnis.

- **Seminar- und Retreatzentrum**

  für Unternehmen, Coaches oder Bildungsträger – ideal für Workshops, Teambuilding, Achtsamkeits- oder Gesundheitsretreats.

- **Freizeit- und Erholungsanlage**

  z. B. mit Chalets, Lodges oder Bungalows, kombiniert mit Gastronomie und Outdoor-Aktivitäten.

- **Gesundheits- oder Rehabilitationskonzept**

  wie ein Kur- oder Therapiezentrum mit Fokus auf Prävention, Bewegung und Regeneration im Grünen.

Die offene Bauweise und die Bauklassen II und III ermöglichen eine harmonische Einbettung der Gebäude in die Landschaft, mit großzügigen Grünflächen und hoher Aufenthaltsqualität.

Dieses Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, ein zukunftsorientiertes Projekt in exklusiver Naturlage zu realisieren. Die Kombination aus großzügiger Fläche, attraktiver Widmung und der Nähe zu Wien macht es besonders interessant für Investoren, Projektentwickler und Betreiber im Bereich Tourismus, Gesundheit und Freizeit.

Ein Standort mit hohem Entwicklungspotenzial – naturnah, ruhig und dennoch urban angebunden.

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 <2.025m
Apotheke <3.275m
Klinik <3.925m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <2.925m
Höhere Schule <6.375m
Universität <6.350m

Nahversorgung
Supermarkt <2.100m
Bäckerei <3.750m
Einkaufszentrum <9.175m

Sonstige
Bank <1.925m
Geldautomat <1.925m
Post <3.525m
Polizei <3.875m

Verkehr
Bus <325m
Straßenbahn <7.925m
Autobahnanschluss <4.175m
Bahnhof <8.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap