

# **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:**

2.150.000,00 €

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

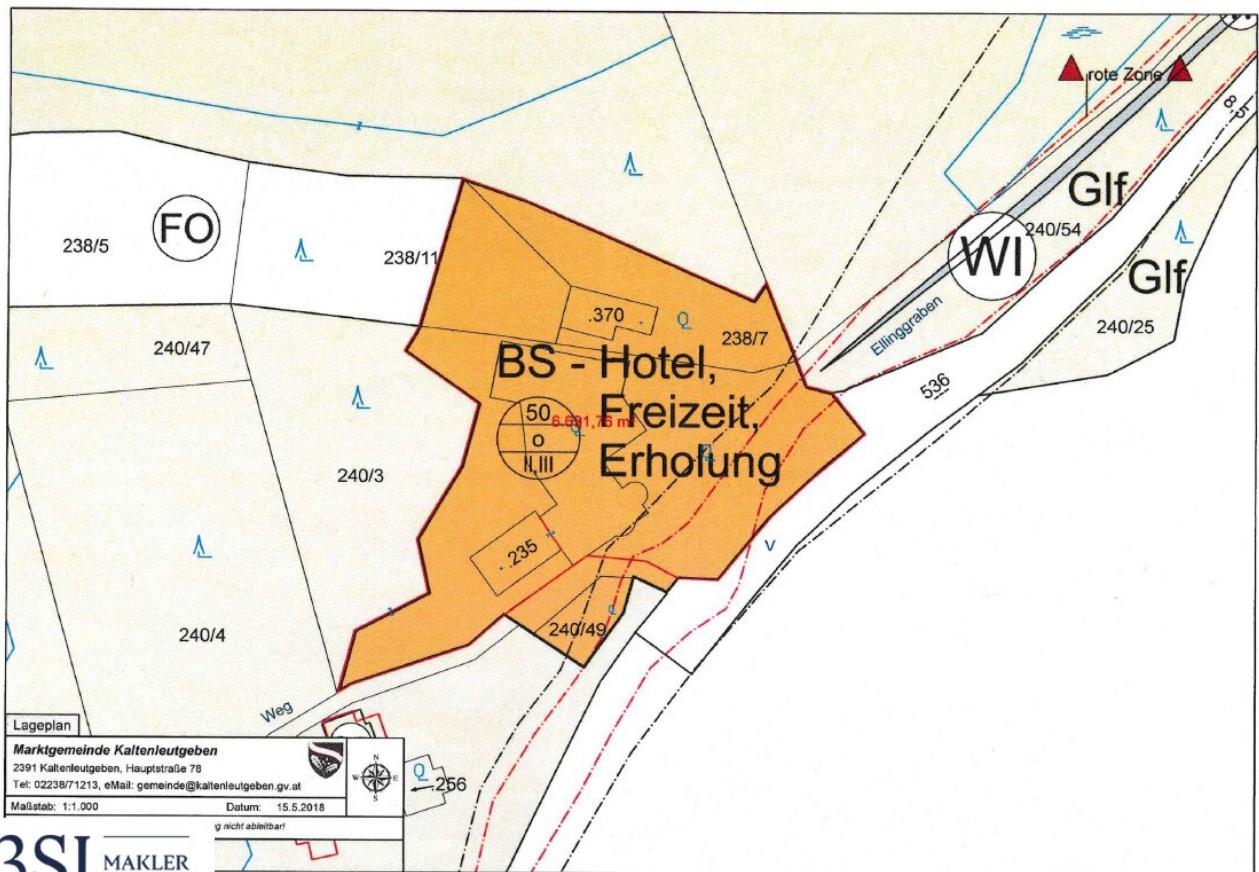


**Michelle Heindl**

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.



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Entwicklungsgrundstück in idyllischer Lage von Kaltenleutgeben, im grünen Ellinggraben. Das Gesamtgrundstück umfasst **12.884 m<sup>2</sup>**, wovon **7.153 m<sup>2</sup>** 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 Bundesstadt. 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 <9.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap