Exklusives Grundstück in unvergleichlicher Grünruhelage



Objektnummer: 311004

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Kaufpreis:	849.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Sostar

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

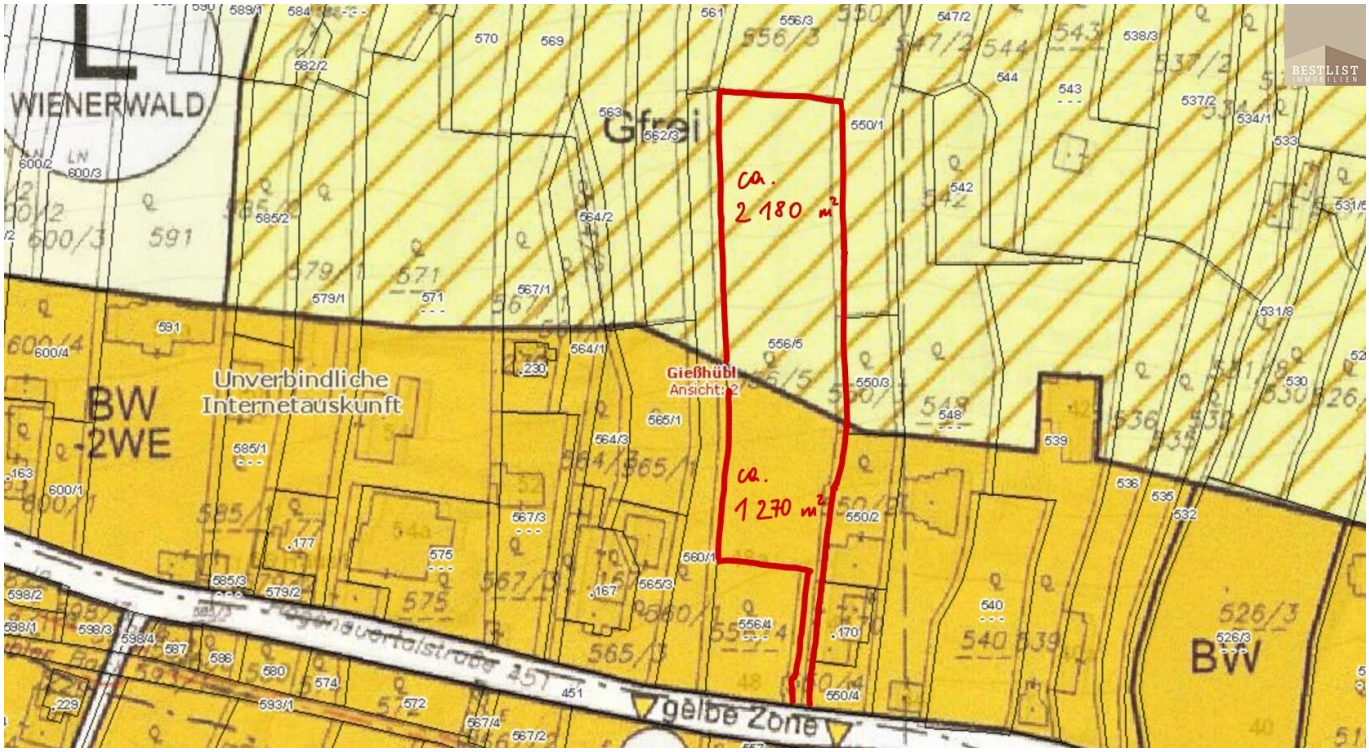
T +43 2252 25 28 28
H +43 676 95 04 082

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








WIENERWALD
Gfrei
ca.
2 180 m²
ca.
1 270 m²
Gießhübl
Ansicht: N
Unverbindliche
Internetauskunft
BW
-2WE
BW
gelbe Zone
BESTLIST
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In einer der **begehrtesten Wohnlagen im unmittelbaren Einzugsgebiet von Wien** gelangt dieses außergewöhnliche Grundstück zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich in **ruhiger, naturnaher Umgebung**, eingebettet in eine gewachsene Wohnstruktur und umgeben von weitläufigen Grünflächen.

Die **Nähe zur Stadt Wien** ermöglicht eine perfekte Balance zwischen urbaner Infrastruktur und entspanntem Wohnen im Grünen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind rasch erreichbar, während Natur, Ruhe und Erholung direkt vor der Haustüre beginnen.

Grundstück & Ausrichtung

Das **ca. 3.450 m² große Grundstück** präsentiert sich als **südlich ausgerichtetes Hanggrundstück** mit hervorragenden Lichtverhältnissen über den gesamten Tagesverlauf. Die Hanglage verleiht dem Areal nicht nur eine besondere architektonische Qualität, sondern ermöglicht auch **ein Wohnen mit Weitblick**.

Als **Fahnengrundstück** liegt die Liegenschaft **deutlich zurückversetzt von der Straße** und somit fernab von Verkehr und Einblicken. Die erhöhte Position über den benachbarten Häusern garantiert ein hohes Maß an **Privatsphäre**, Ruhe und einen **unverbaubaren Blick in Richtung Wienerwald**.

Widmung & Nutzungsmöglichkeiten

Ein großzügiger Teil des Grundstücks ist als **Bauland** gewidmet und bietet hervorragende Voraussetzungen für die Errichtung einer exklusiven Wohnimmobilie. Der verbleibende Grundstücksanteil ist als **Grünland** ausgewiesen und kann dennoch **optimal in das Gesamtkonzept integriert** werden.

Diese Kombination aus Bauland und Grünland eröffnet **außergewöhnliche Gestaltungsmöglichkeiten**, die in dieser Form nur selten verfügbar sind.

Architektur & Entwicklungspotenzial

Das Grundstück wurde bereits von einem **Architekten konzeptionell geplant und**

entworfen, um das volle Potenzial der Liegenschaft auszuschöpfen. Vorgesehen sind unter anderem:

- großzügige Wohnflächen mit optimaler Belichtung
- eine komfortable Garage
- eine exklusive Poolanlage
- moderne, **smarte Energie- und Nachhaltigkeitskonzepte**
- zeitgemäße, hochwertige Architektur, angepasst an die Hanglage

Die bestehenden Entwürfe dienen als **inspirierende Grundlage** und können – nach Absprache mit dem Eigentümer – übernommen, adaptiert oder individuell weiterentwickelt werden.

Fazit

Dieses Grundstück stellt eine **absolute Rarität im Wiener Umland** dar. Es vereint **Lagequalität, Größe, Widmung und architektonisches Potenzial** auf höchstem Niveau.

Ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, die ihren Wohntraum verwirklichen möchten & auf der Suche nach einem **außergewöhnlichen Projektgrundstück** sind.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit zur Verfügung!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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
Klinik <3.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap