Für Bauträger! Grundstück in Grünruhelage in Gablitz – 3 Parzellen mit Baubewilligung



Luftbild nach Südwest

Objektnummer: 95351

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Kaufpreis:	1.050.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

H +43 664 915 6444

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











Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen **drei neu parzellierte Baugrundstücke** mit einer Gesamtfläche von **ca. 1.932 m²** in begehrter, ruhiger Grünlage im Ortsteil Hauersteig in Gablitz. Die Liegenschaft bietet ideale Voraussetzungen für ein wirtschaftlich attraktives **3er-Doppelhausprojekt** nahe Wien.

Die Kombination aus naturnaher Lage, bereits bezahlter Aufschließung und **bewilligten Einreichplänen (09/2024)** sorgt für hohe Planungssicherheit und eine deutlich verkürzte Realisierungsphase – optimal für Bauträger.

Eckdaten Projektgrundstücke

- Gesamtfläche: ca. 1.932 m² (3 Parzellen)
- Widmung: Bauland Wohngebiet
- Bauweise: offene Bauweise, bis zu 2 Wohneinheiten je Grundstück
- Verbaubare Fläche: ca. 165–188 m² je Parzelle
- Gebäudehöhe: bis 6,5 m, bei Hangbebauung talseitig bis 8,5 m
- Topografie: leichte bis mittlere Hanglage, nordwestliche Ausrichtung

Kosten & Planung

- Aufschließungsabgabe bereits bezahlt
- Ergänzungsabgaben gesamt ca. EUR 30.230,--
- Bewilligte Einreichpläne für drei Doppelhäuser vorhanden
- Geprüfte Projektgrundlage – rascher Baustart möglich

Projektvorteile

- Reduzierter Genehmigungs- und Planungsaufwand
- Gute Grundstücksstruktur für Doppel- oder Zweifamilienhäuser

- Hohe Nachfrage nach Grünlage nahe Wien
- Architektonisch attraktive Hangbebauung (Terrassen, Split-Level möglich)

Lage & Infrastruktur

Ruhige Siedlungslage im Wienerwald mit hoher Wohnqualität. Ortszentrum Gablitz ca. 2 km entfernt. Kindergarten und Volksschule fußläufig erreichbar, Bushaltestelle nur ca. 100 m. Sehr gute Anbindung Richtung Purkersdorf, Wien-Hütteldorf und St. Pölten. Wiener Stadtgrenze/Auhof Center ca. 9 km.

Freizeit & Umfeld

Vielfältiges Sport- und Freizeitangebot mit Rad- und Wanderwegen, Hochramalpe, Freibad, Tennis und Sportanlagen – besonders attraktiv für Familien als Zielgruppe.

Ideal für Bauträger mit Fokus auf kompakte, gut vermarktbare Wohneinheiten in naturnaher Lage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <10.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <9.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap