

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 m². 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 m² bis 390 m²** entspricht.

Sollte eine Teilung des Grundstücks in zwei gleich große Parzellen von jeweils ca. **800 m²** möglich sein, wären **je Grundstück ca. 180 m²** 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