# Baugrund am Ende der Sackgasse – Natur & perfekte Nähe zu Wien!



Süd nach Nord

## Objektnummer: 95389

## Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3012 Wolfsgraben |
| **Kaufpreis:** | 199.000,00 € |

**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

Dieses Baugrundstück liegt am nahezu verkehrsfreien Ende einer Sackgasse in einer familienfreundlichen Streusiedlung im idyllischen Heimbautal. Die mittlere Hanglage mit Nordwest-Ausrichtung bietet schöne Ausblicke und angenehme Nachmittagssonne. Direkt angrenzend im Südwesten sorgt ein Waldstück für Privatsphäre und naturnahes Wohnen.

Die Wiener Stadtgrenze (Auhof/Liesing) ist rasch erreichbar, ebenso bestehen gute Busverbindungen. Das Ortszentrum von Wolfsgraben mit Infrastruktur des täglichen Bedarfs liegt nur wenige Minuten entfernt. Der Wienerwaldsee (ca. 1 km) bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

**Eckdaten:**

- Ruhige Sackgassenlage
- Hanglage (NW-Ausrichtung) mit guter Besonnung
- Wald angrenzend
- Widmung: BW, max. 2 Wohneinheiten
- Offene Bauweise, Bauklasse: 5 m (bergseitig) / 8 m (talseitig)
- Bebaubare Fläche ca. 182 m²
- Nebengebäude bis ca. 81 m²

**Aufschließung:**

Leitungen für Wasser, Strom, Kanal und Kabel in der Straße vorhanden.

Aufschließungsabgabe ca. € 31.400,-- (bei Bauplatzerklärung fällig).

**Ideal für:** Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Wohnen & Arbeiten.

**Highlights:**

Naturnahe Grünlage, unmittelbare Waldnähe, gute Wien-Anbindung, flexible Bebauung – perfekt für Familien und Naturliebhaber.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.000m
Klinik <3.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <9.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <9.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <3.500m
Polizei <5.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <9.500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap