

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



Süd nach Nord

Objektnummer: 95389

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand 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 Immobilienreuehand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34
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 Wolfsgaben 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. € 30.400,-- (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