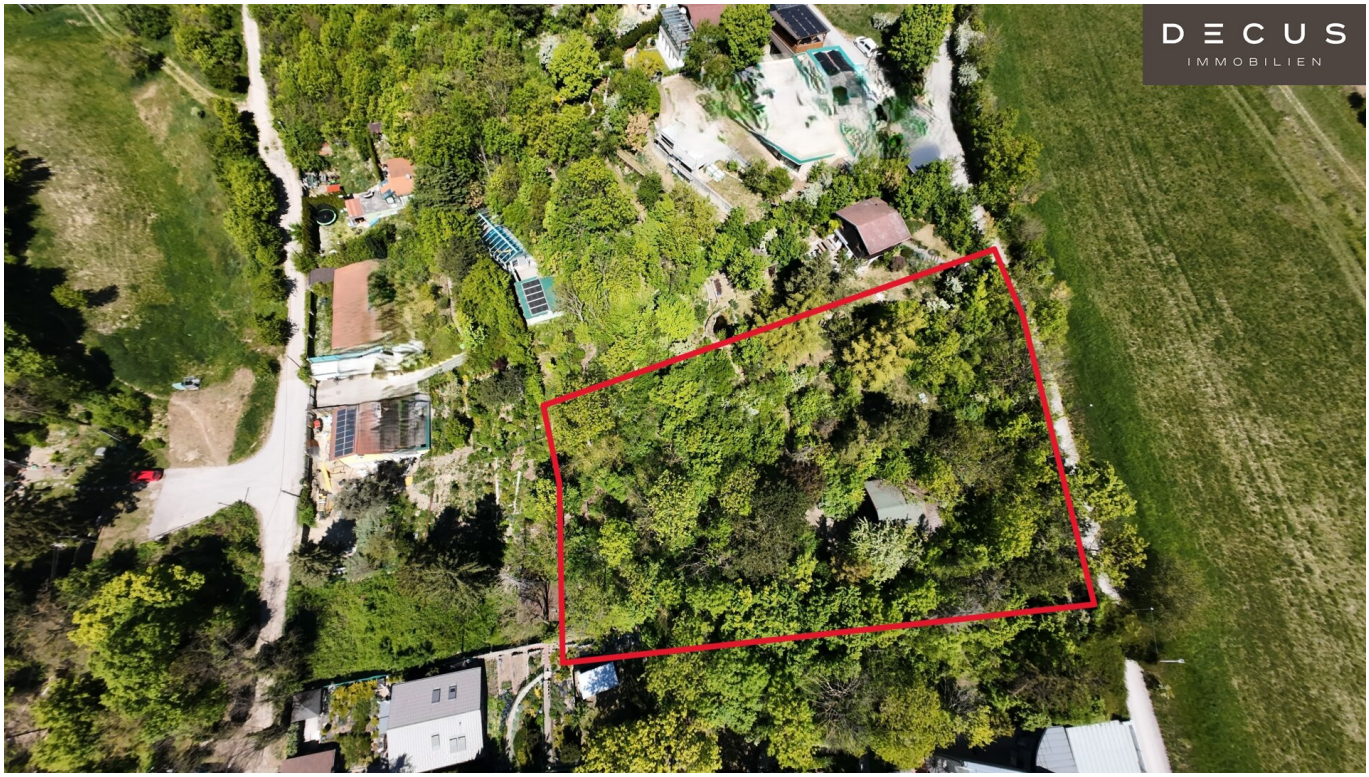
TRAUMGRUNDSTÜCK AM KLAUSGRABEN | Langenzersdorf | BAUGRUND



Objektnummer: 1159534

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oberer Weg/Klausgraben
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Kaufpreis:	1.113.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Susanne Funcke

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 16 11 701
H +43 660 16 11 701
F +43 1 35 600 10

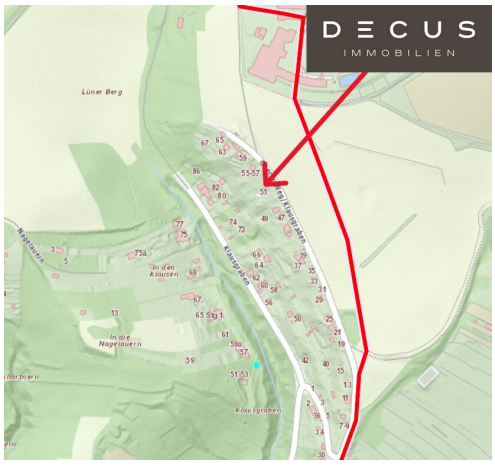
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.






1092/71
59
1092/70
55-57
1092/67
1092/77
1092/81
763/-59/4
1092/82
80
1092/83
1092/84
1092/51
74
1092/78
49
47
45
77


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
Lüner Berg


DECUS
IMMOBILIEN

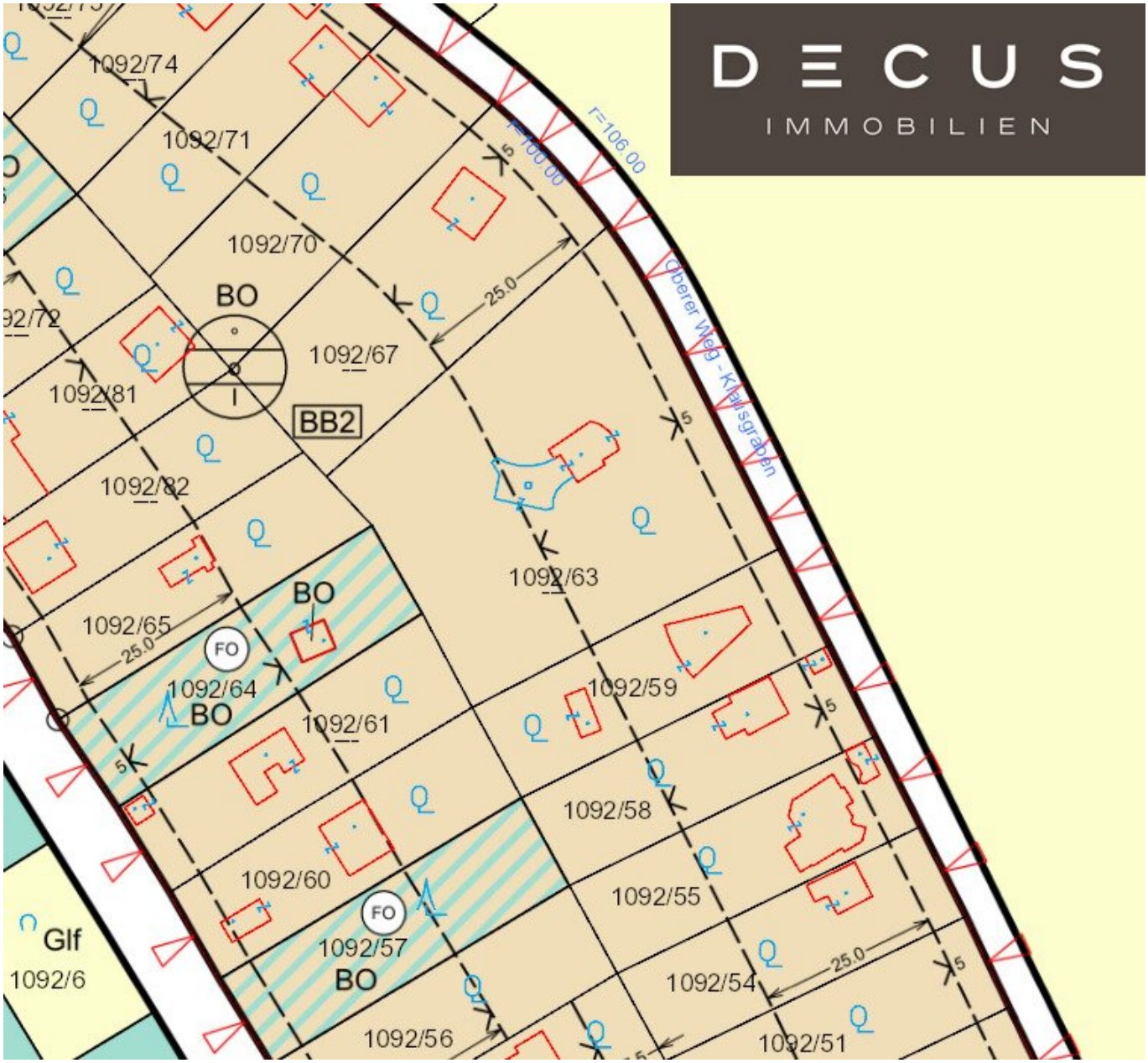


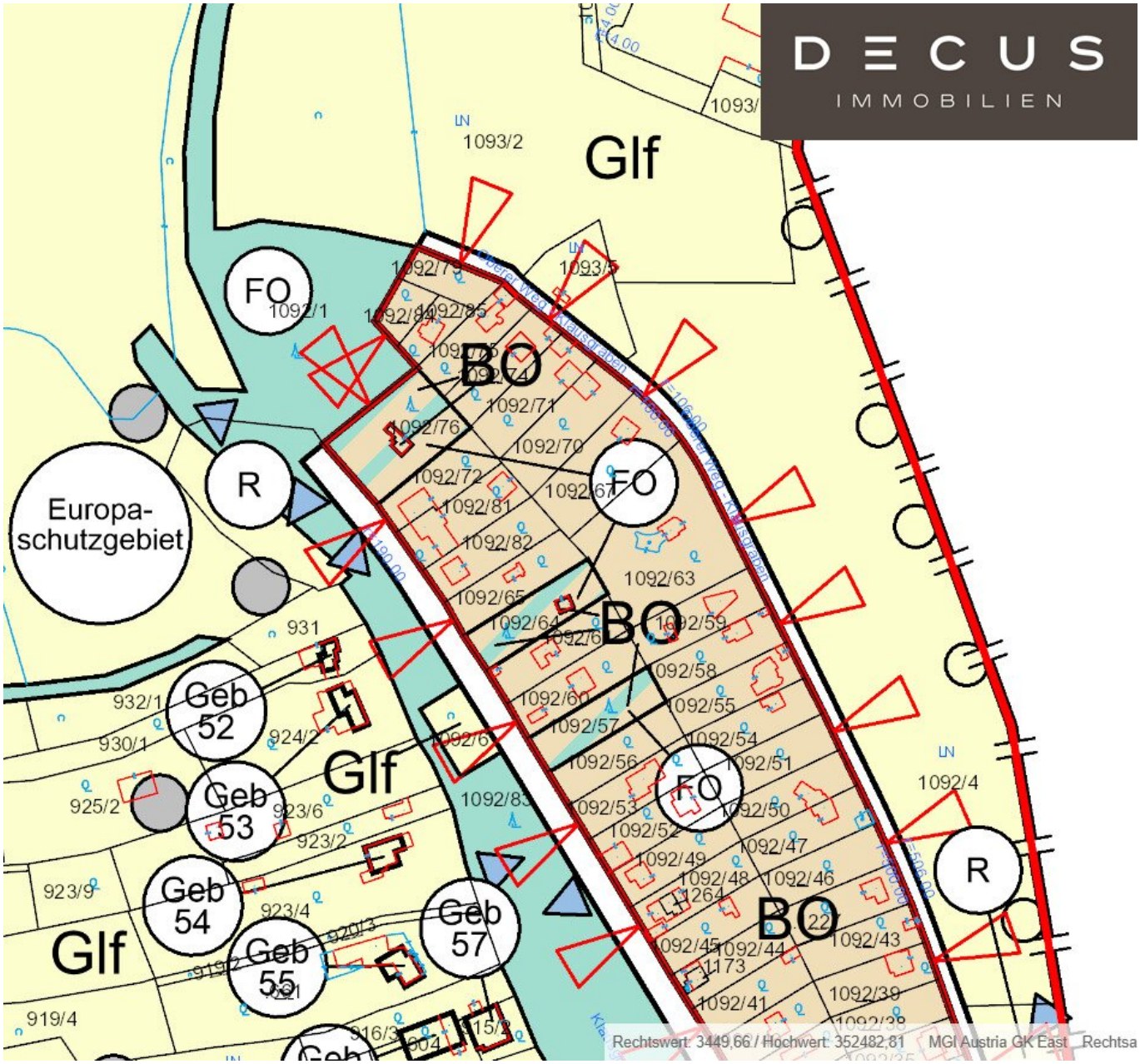




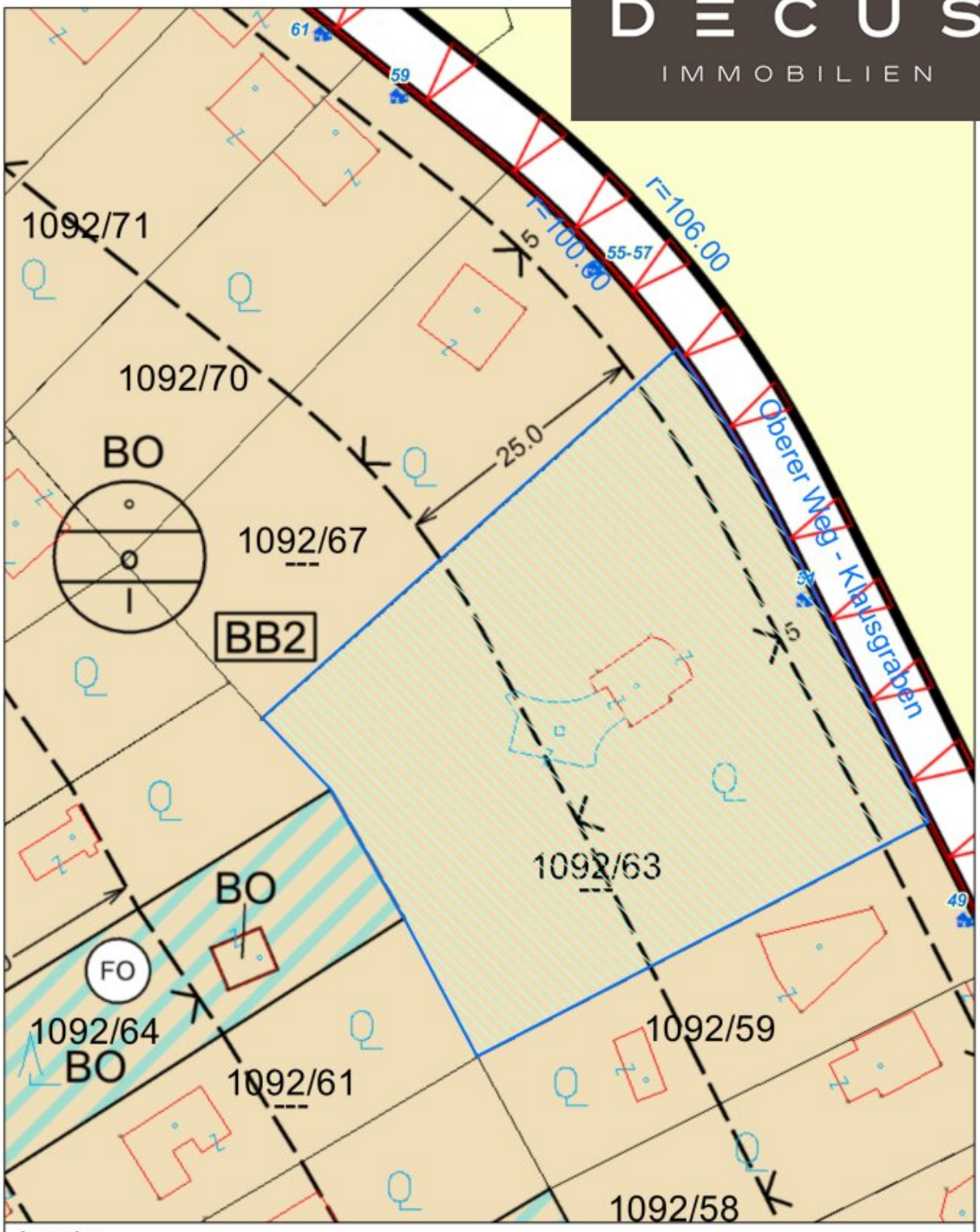

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
1092/74
1092/71
1092/70
BO
1092/67
BB2
1092/81
1092/82
1092/63
1092/65
25.0
FO
1092/64
BO
1092/61
1092/59
1092/58
1092/60
1092/55
FO
1092/57
BO
1092/54
25.0
1092/56
1092/51
Glf
1092/6
r=106.00
Oberer Weg - Klausgraben


DECUS
IMMOBILIEN
Glf
1093/2
FO
1092/1
BO
1092/71
1092/70
1092/72
1092/81
1092/82
1092/63
1092/65
1092/64
1092/59
1092/58
1092/60
1092/55
1092/57
1092/54
1092/56
1092/51
1092/53
1092/50
1092/52
1092/49
1092/47
1092/48
1092/46
1092/45
1092/44
1092/43
1092/41
1092/39
R
Europa-
schutzgebiet
931
932/1
930/1
924/2
925/2
923/6
923/2
923/9
923/4
920/3
919/2
919/4
Geb
52
Geb
53
Geb
54
Geb
55
Geb
57
1092/83
1092/4
1264
1173
Rechtswert: 3449,66 / Hochwert: 352482,81
MGI Austria GK East
Rechtsa

DECUS
IMMOBILIEN



Lageplan

Marktgemeinde Langenzersdorf
2103 Langenzersdorf, Hauptplatz 10
Tel: 02244/2308
e-Mail: gemeinde@langenzersdorf.gv.at

N

Plotdatum: 04.05.2026
Maßstab (im Original): 1:500
Erstellt durch Anwender:
Andreas Pfeffer_Langenzersdorf

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 5 10 20 Meter

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS


DECUS
IMMOBILIEN
59
1092/71
1092/70
55-57
1092/67
1092/77
1092/81
7636-59/4
1
1092/82
80
1092/83
1092/84
1092/59
49
47
1092/61
74
1092/58
45
72

Objektbeschreibung

Anmerkung zur roten Linie des ersten Bildes : diese ist keine exakte Vermessungsline laut Flächenwidmungsplan, sondern eine Orientierungslinie, da das Grundstück stark bewachsen ist.

Wo Wien in die Weite übergeht.

Am nördlichen Stadtrand, eingebettet zwischen Weinbergen, sanften Hügeln und gewachsener Natur, eröffnet dieses Grundstück im Klausgraben eine seltene Gelegenheit: ein Zuhause zu schaffen, das urbane Nähe und landschaftliche Ruhe in außergewöhnlicher Balance vereint.

Die unmittelbare Umgebung ist von Einfamilienhäusern und locker verbauten Strukturen geprägt. Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustüre und führen durch die charakteristische Kulturlandschaft des Wiener Nordens.

Gleichzeitig bleibt die Anbindung ausgezeichnet:

Das Zentrum von Strebersdorf mit Nahversorgung, Schulen und S-Bahn ist rasch erreichbar. Von hier aus gelangt man bequem in die Wiener Innenstadt – ideal für alle, die Ruhe suchen, ohne auf urbane Infrastruktur verzichten zu wollen.

Highlights

- Stadtrandlage in Wien mit unmittelbarem Naturbezug
- Nähe zu den Weinbergen des Bisambergs
- Ruhige, gewachsene Wohnumgebung
- Gute Anbindung an das Wiener Zentrum
- Hoher Freizeit- und Erholungswert

- Attraktive Lage für individuelle Wohnkonzepte

- Fernblick

Grundstück & Potenzial

Das Grundstück liegt in einer angenehm erhöhten, grünen Umgebung und bietet eine seltene Kombination aus Privatsphäre und Offenheit.

Die Nähe zu den Weinbergen verleiht dem Standort eine besondere Qualität – geprägt von Weite, Licht und Natur.

Hier eröffnet sich die Möglichkeit, ein individuelles Wohnprojekt zu realisieren, das Architektur und Landschaft in Einklang bringt. Großzügige Außenflächen, Terrassen oder ein Garten mit Blick ins Grüne lassen sich ideal integrieren.

Ein Ort für Menschen, die das Gefühl von Freiheit suchen – ohne die Stadt zu verlassen.

Eine seltene Gelegenheit für all jene, die ein großes Grundstück mit Charakter suchen – und daraus etwas Besonderes schaffen möchten.

Hinweis: das Grundstück ist bis 30.9.2027 verpachtet.

Hinweis des Bauamtes Gemeinde Langenzersdorf:

Die schriftlichen Bebauungsbestimmungen sind als Dokument beigefügt.

Das Grundstück im Klausgraben, Oberer Weg 51 muss aufgrund der erst jüngst erfolgten Umwidmung in Bauland im Zuge der Errichtung eines Neubaues/Zubaues kostenpflichtig zum Bauplatz erklärt werden.

Für Ansuchen um baubehördliche Bewilligungen Neubau/Zubau sind im Klausgraben hydrogeologische -, bodendynamische- und Standsicherheitsgutachten beizubringen.

Mögliche Grundteilungen gemäß schriftlichen Bebauungsbestimmungen.

Hinweis: Die Häuser der Nachbarschaft wurden verschwommen, um die Privatsphäre zu

schützen.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.250m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.750m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.250m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap