

SONNIGES BAUGRUNDSTÜCK IN GRÜN-RUHELAGE



Objektnummer: 1161436

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Karigl

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 660 45 434 59

H +43 660 45 434 59

F +43 1 35 600 10

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



Objektbeschreibung

Sonniges Baugrundstück in Gießhübl – absolute Ruhelage am Rande des Wienerwaldes

Inmitten einer der beliebtesten Wohngegenden südlich von Wien präsentiert sich dieses rund **600 m²** große Baugrundstück in absoluter Ruhelage. Eingebettet in eine gewachsene, grüne Umgebung verbindet die Liegenschaft das Beste aus zwei Welten: naturnahes Wohnen am Rande des Wienerwaldes und gleichzeitig die Nähe zur Stadt.

Die durchgehende **Südausrichtung** sorgt für Sonne vom Morgen bis zum Abend – ideal für einen lichtdurchfluteten Wohnbereich und einen Garten, der zu jeder Tageszeit zum Verweilen einlädt. Der **Ausblick in die bewaldeten Hügel des Wienerwaldes** unterstreicht den besonderen Charakter dieser Lage und schafft ein Wohngefühl von Weite und Geborgenheit zugleich.

Ein entscheidender Vorteil: Es besteht **kein Bauzwang**. Sie entscheiden in aller Ruhe, wann und wie Ihr Bauvorhaben realisiert wird – ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Ihrem zeitlichen Rahmen. Realisierbar sind bis zu **zwei Wohneinheiten**, was die Liegenschaft gleichermaßen interessant macht für Familien, für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach oder als wertbeständige Anlageform.

Die Lage in Gießhübl vereint ruhiges, grünes Wohnen mit hervorragender Erreichbarkeit: Über die A21 sind Sie in wenigen Minuten in Wien und ebenso rasch im Umland unterwegs. Eine seltene Gelegenheit, in einer absolut ruhigen und sonnenverwöhnten Top-Lage Ihren individuellen Wohntraum zu verwirklichen.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ca. 600 m² Baugrundstück in absoluter Ruhelage
- durchgehende Südausrichtung – sonnig vom Morgen bis zum Abend
- wunderschöner Ausblick in den Wienerwald
- kein Bauzwang – maximale Flexibilität bei Planung und Zeitpunkt
- bis zu zwei Wohneinheiten realisierbar

- grüne, naturnahe Wohnlage am Rande des Wienerwaldes
- begehrte Lage in Gießhübl mit bester Anbindung an Wien (A21)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. 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 <1.000m
Klinik <3.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <3.000m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap