

# TRAUMGRUNDSTÜCK AM KLAUSGRABEN | Langenzersdorf | BAUGRUND



**Objektnummer: 1163298**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oberer Weg/Klausgraben
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Kaufpreis:	450.000,00 €

## 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.

















**Lageplan**

**Marktgemeinde Langenzersdorf**  
2103 Langenzersdorf, Hauptplatz 10  
Tel: 02244/2308  
e-Mail: [gemeinde@langenzersdorf.gv.at](mailto:gemeinde@langenzersdorf.gv.at)



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!



# DECUS

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Anmerkung zur roten Linie des ersten Bildes : diese ist keine exakte Vermessungslinie 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 Neubaus/Zubaus 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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren 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](http://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