REFUGIUM NAHE WIEN - PRIVATSPHÄRE MIT WEITBLICK



Objektnummer: 2519

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Hagenbrunn
Kaufpreis:	596.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

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







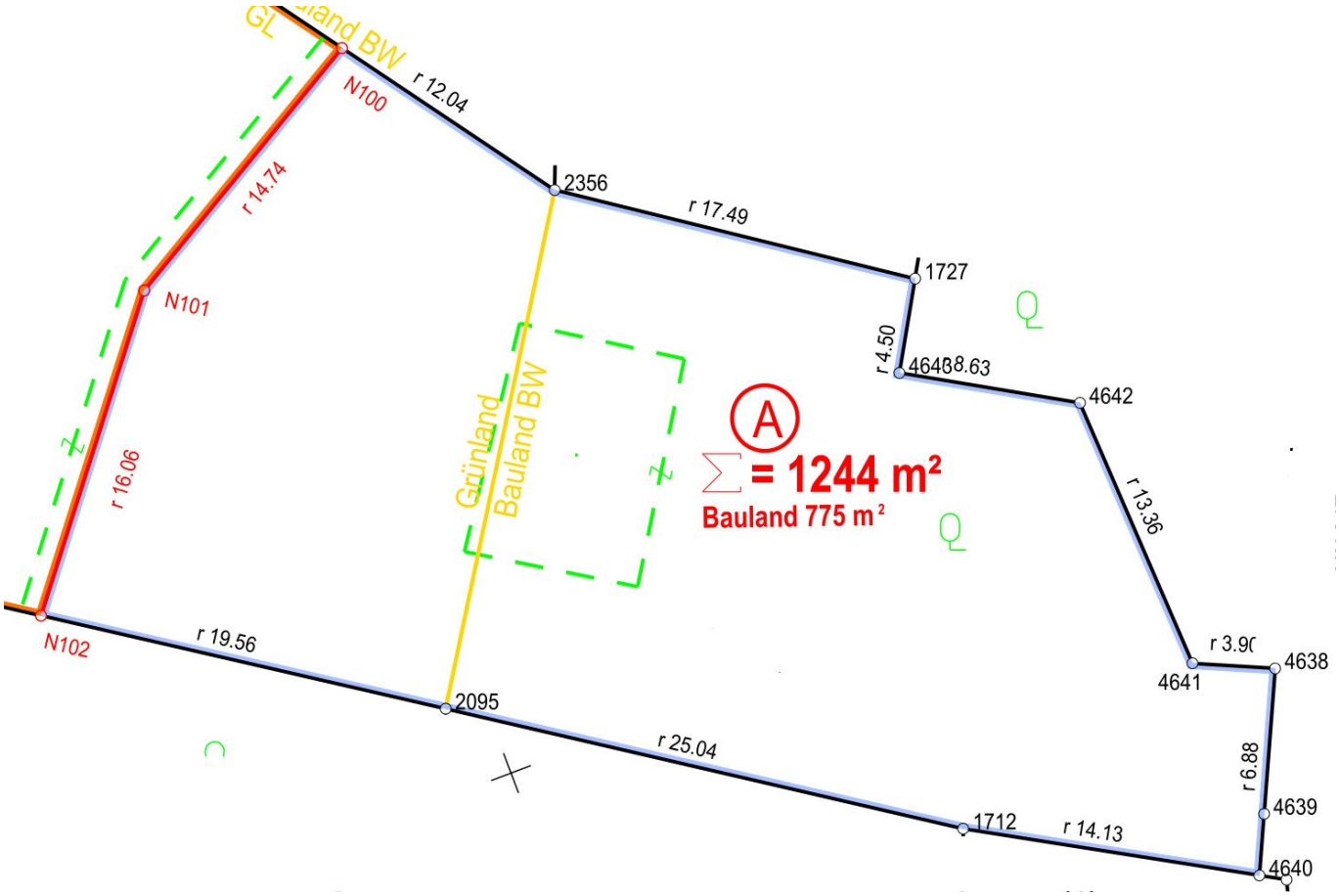











GL
land BW
N100
r 12.04
2356
r 14.74
r 17.49
1727
N101
r 4.50
4648
8.63
4642
Grünland
Bauland BW
A
∑ = 1244 m²
Bauland 775 m²
r 16.06
r 13.36
r 3.9(
4638
4641
N102
r 19.56
2095
r 25.04
r 6.88
4639
1712
r 14.13
4640

Objektbeschreibung

SÜDHANGLAGE MIT WEITBLICK UND PRIVATSPÄRE IN GESCHÜTZER, UNEINSICHTIGER LAGE

Grundstücksfläche: ca. 1.244,00 m2

davon

- ca. 469 m2 Widmung: Grünland
- ca. 775 m2 Widmung: Bauland Wohngebiet
- **Optional besteht die Möglichkeit, das angrenzende Waldgrundstück zusätzlich zu erwerben – eine attraktive Erweiterung, die noch mehr Privatsphäre und Ruhe inmitten der Natur bietet.**

In einer der begehrtesten Lagen von Hagenbrunn präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft, die Privatsphäre, Ruhe und Natur mit der Nähe zu Wien verbindet.

Das Grundstück liegt in bevorzugter Südhanglage und vereint Bauland mit bereits angelegten Grünlandflächen. Seine erhöhte Position eröffnet einen eindrucksvollen Blick über die umliegende Landschaft und vermittelt ein außergewöhnliches Gefühl von Weite und Freiheit.

Der Hang wurde bereits in zwei großzügige Terrassenebenen gegliedert und lässt sich dadurch hervorragend nutzen. Diese besondere Struktur eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Der bestehende Altbestand fügt sich harmonisch in das Grundstück ein und eröffnet zugleich unterschiedliche Perspektiven für die künftige Nutzung – von der weiteren Verwendung des Hauses bis hin zur individuellen Entwicklung der außergewöhnlichen Liegenschaft.

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Haagenbrunn ist geprägt von Weinbergen, weitläufigen Grünflächen und einem gewachsenen Ortsbild. Zahlreiche Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung unterstreichen den hohen Erholungswert dieser Lage. Gleichzeitig befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in gut erreichbarer Distanz. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Heurigenbetriebe, Kindergarten, Schule sowie medizinische Versorgung stehen

in Hagenbrunn bzw. in den umliegenden Gemeinden zur Verfügung. Größere Einkaufs- und Versorgungszentren sind in Korneuburg, Gerasdorf sowie im Norden Wiens rasch erreichbar.

ANBINDUNG NACH WIEN:

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage durch die gute Anbindung an Wien und das regionale Straßennetz. Die Wiener Stadtgrenze ist in kurzer Zeit erreichbar, ebenso bestehen öffentliche Verbindungen Richtung Wien und Korneuburg.

RESÜMEE:

Diese Liegenschaft richtet sich an Menschen, die einen besonderen Ort mit Charakter, Weite und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial suchen.

Eine seltene Gelegenheit für die Realisierung eines individuellen Wohntraums in einer der begehrtesten Lagen von Hagenbrunn.

WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME!

Hinweis: „KI-unterstützte Bildbearbeitung: Die Rasenfläche wurde optisch begrünt. Der tatsächliche Zustand kann abweichen.“ Gebrauchsgegenstände des derzeitigen Mieters wurden von den Fotos entfernt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <8.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap