Traumgrundstück/Doppelparzelle mit unverbaubarem Panoramablick über den Wienerwald – Nähe Wien Sievering



Objektnummer: 1633/516

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 Kirchbach
Kaufpreis:	390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Amar Nalic

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 6a
3430 Tulln an der Donau

T +436607115202

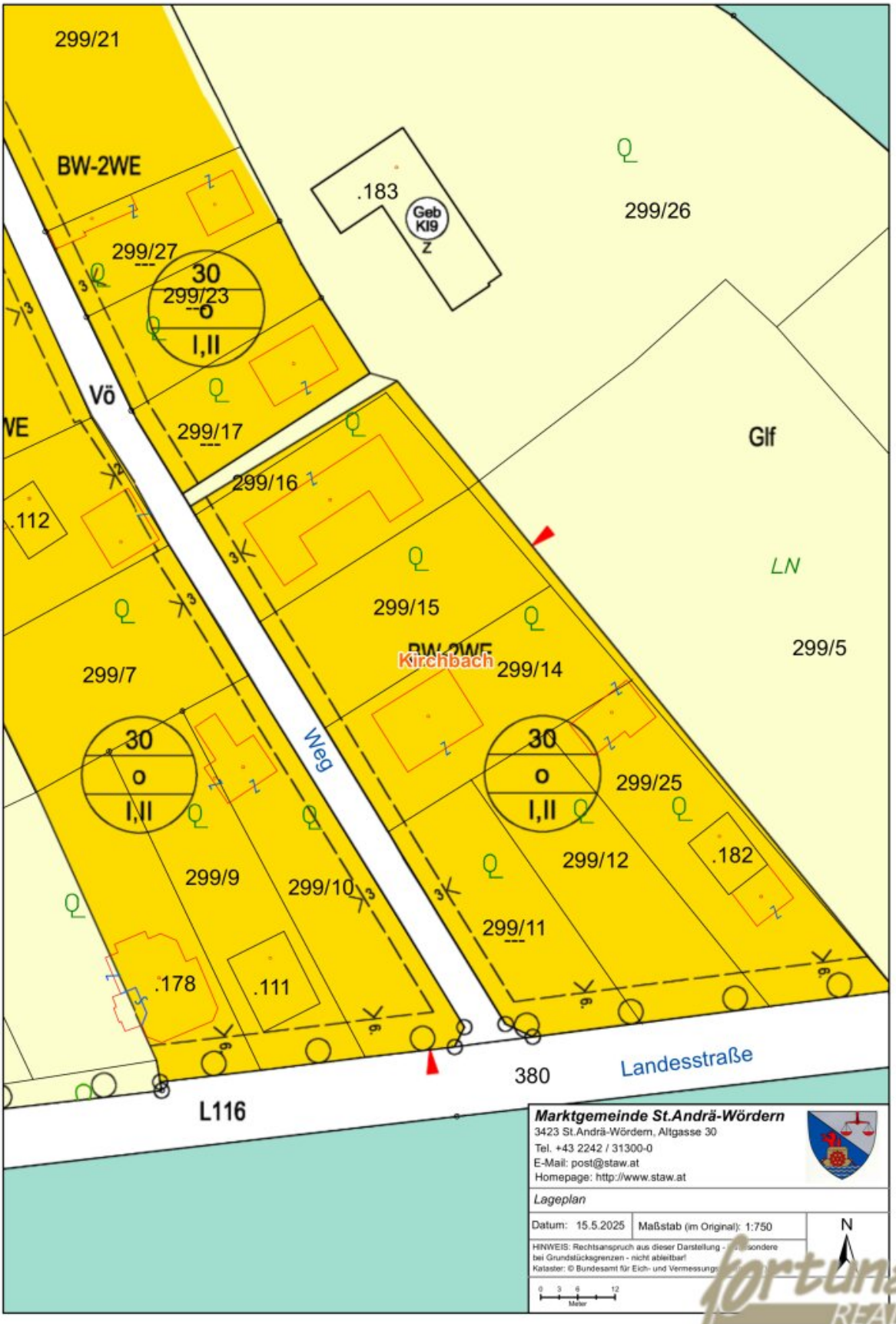
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








fortuna
REAL


299/21
BW-2WE
.183
Geb
Kl9
Z
299/26
299/27
30
299/23
o
I,II
Vö
299/17
Glf
299/16
.112
LN
299/15
299/5
299/7
Kirchbach
299/14
30
o
I,II
299/25
Weg
299/12
.182
299/9
299/10
299/11
.178
.111
380
Landesstraße
L116
Marktgemeinde St.Andrä-Wördern
3423 St.Andrä-Wördern, Altgasse 30
Tel. +43 2242 / 31300-0
E-Mail: post@staw.at
Homepage: http://www.staw.at
Lageplan
Datum: 15.5.2025
Maßstab (im Original): 1:750
N
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung - insbesondere
bei Grundstücksgrenzen - nicht ableitbar!
Kataster: © Bundesamt für Eich- und Vermessungs
0 3 6 12
Meter

Objektbeschreibung

In traumhafter Ruhelage am **Steinriegl bei Kirchbach** gelangt eine außergewöhnliche Liegenschaft mit insgesamt ca. **1.611 m² Grundstücksfläche** zum Verkauf.

Das Grundstück besticht vor allem durch seine **herrliche Aussicht über den Wienerwald**, die ruhige und naturnahe Lage sowie die Nähe zu Wien. Ein besonderes Highlight ist der **unverbaubare Panoramablick**, der dieser Liegenschaft einen ganz besonderen Charakter verleiht.

Die Liegenschaft besteht aus **zwei separaten Grundstücksparzellen mit ca. 838 m² und ca. 773 m²**. Laut den vorliegenden Angaben besteht eine **Bebauungsdichte von 30 % in offener Bauweise, Bauklasse I und II**. Dadurch ergeben sich interessante Möglichkeiten für eine zukünftige Neubebauung – **vorbehaltlich der jeweiligen behördlichen Genehmigungen und der konkreten Bebauungsvorschriften**.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Doppelhaus-Bungalow in skandinavischer Fertigteilbauweise mit insgesamt ca. 200 m² Wohnfläche. Die bestehende Bebauung bietet somit auch die Möglichkeit, die Liegenschaft zunächst zu nutzen und gleichzeitig langfristig eine individuelle Neubebauung zu planen.

Besonders interessant für:

- Bauträger und Projektentwickler
- Familien, die ein großzügiges Grundstück suchen
- Mehrgenerationenwohnen
- Neubau eines großzügigen Einfamilienhauses
- Investoren mit langfristiger Perspektive

Highlights der Liegenschaft

- **Ca. 1.611 m² Gesamtgrundstücksfläche**

- **2 Grundstücksparzellen: ca. 838 m² und ca. 773m²**
- **30 % Bebauungsdichte**
- **Offene Bauweise**
- **Bauklasse I und II**
- **Unverbaubarer Panoramablick über den Wienerwald**
- **Absolute Ruhelage in naturnaher Umgebung**
- **Bestehendes Doppelhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche (auf der Parzelle 299/16 mit den 773m²)**
- **Interessantes Potenzial für eine zukünftige Neubebauung**
- **Nähe Wien / Sievering / Weidlingbach**

Eine seltene Gelegenheit für all jene, die **großzügige Grundstücksflächen, Ruhe, Natur und einen außergewöhnlichen Ausblick** mit der Möglichkeit einer individuellen zukünftigen Bebauung verbinden möchten.

Hinweis: Die dargestellten Bebauungsmöglichkeiten verstehen sich vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen sowie der Prüfung der konkreten baurechtlichen Rahmenbedingungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <5.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <5.000m
Geldautomat <5.000m
Post <4.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <6.500m
U-Bahn <9.500m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap