GROßES BAUGRUNDSTÜCK IM WIENERWALD! Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in Unterkirchbach!



Objektnummer: 2699/1874

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 St. Andrä-Wördern
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karl Peterseil

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

H +43 676 940 1703

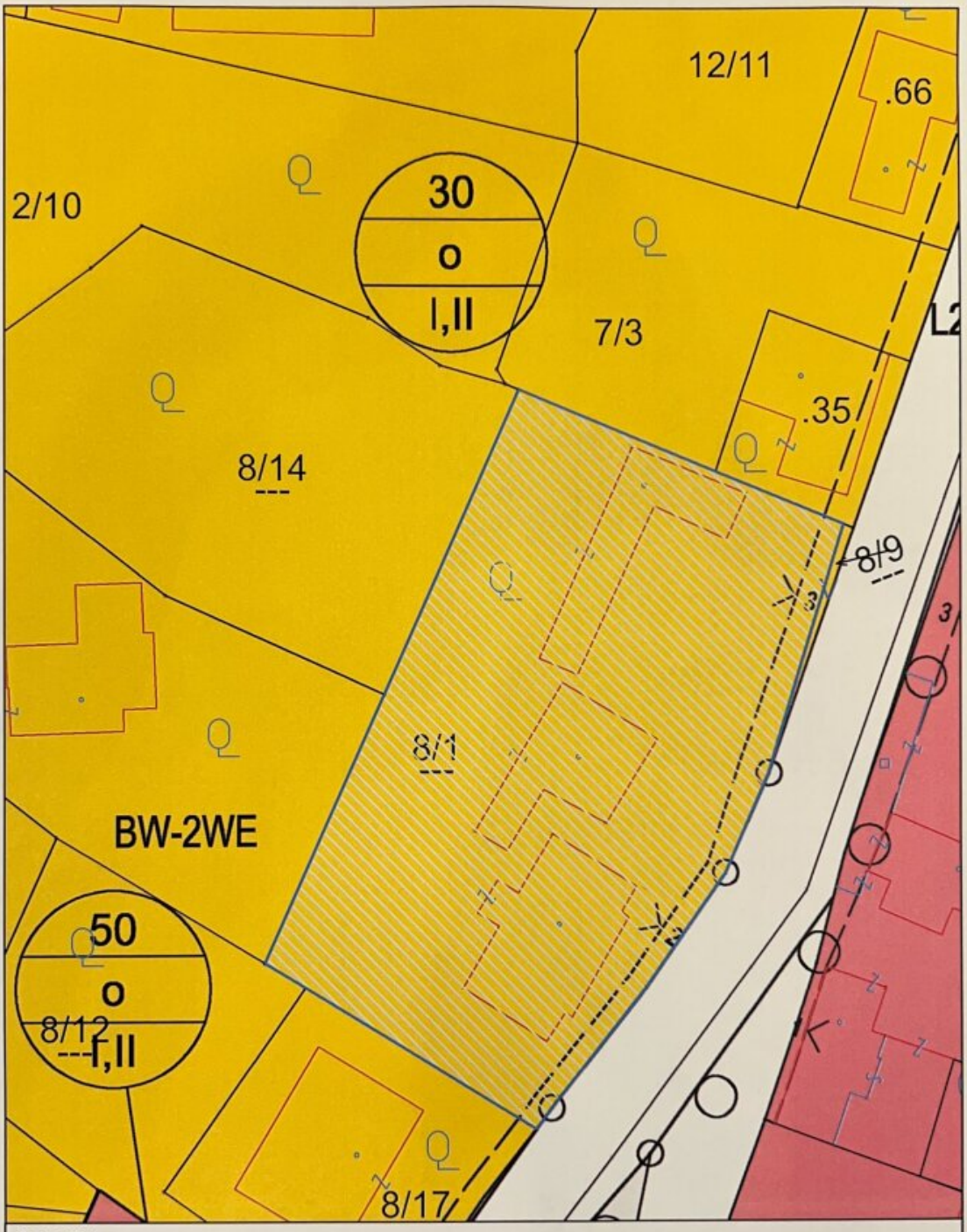
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








RE/MAX



Lageplan

Marktgemeinde St. Andrä-Wördern
3423 St. Andrä-Wördern, Altgasse 30
Tel: 02242/31300
e-Mail: post@staw.at

N

Plotdatum: 24.04.2026
Maßstab (im Original): 1:500
Erstellt durch Anwender:
Robert Fleischmann_St.Andrä-Wördern

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

0 5 10 20 Meter

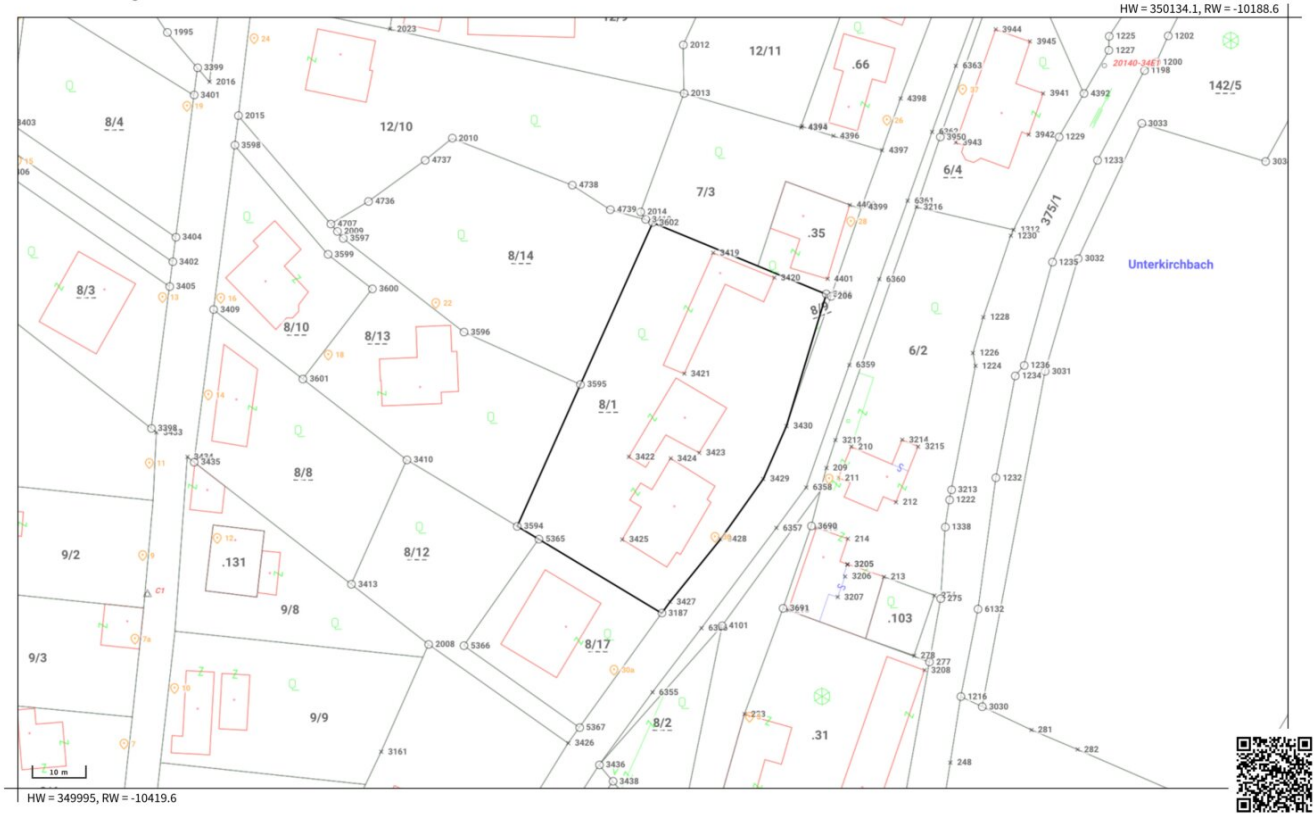
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

RE/MAX

Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

Österreichischer Kataster

HW = 350134.1, RW = -10188.6



HW = 349995, RW = -10419.6

© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M34 (EPSG:31256)

Erstellt am 2026-05-19

Objektbeschreibung

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen dieses große Grundstück, mit Altbestand, einzigartigem Platzangebot und einer Vielzahl an Möglichkeiten!

FAST FACTS

- Grundstücksfläche: ca. 2209m²
- Historische Villa aus dem Jahr 1890
- Bebauungsdichte 30%
- Bauklasse I, II
- Offene Bauweise
- Ruhige Grünlage im Wienerwald
- Großzügiges Grundstück mit viel Privatsphäre
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Gute Anbindung an Wien und Klosterneuburg
- Seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Immobilien

KURZBESCHREIBUNG

In begehrter Grünruhelage von Unterkirchbach präsentiert sich diese beeindruckende Villa aus

dem Jahr 1890 als wahres Liebhaberobjekt mit unverwechselbarem Charakter. Die Liegenschaft vereint historische Architektur, großzügige Raumverhältnisse und die idyllische Lage am Rande des Wienerwaldes zu einem Wohngefühl, das heute nur noch selten zu finden ist.

LAGE UND UMGEBUNG

Die Lage in Unterkirchbach zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie: eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Wienerwaldes genießen Sie absolute Ruhe, hohe Lebensqualität und naturnahe Erholung direkt vor der Haustüre. Zahlreiche Wander- und Radwege, herrliche Aussichtspunkte sowie die Nähe zu Klosterneuburg, Wien und auch nach Tulln, machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und anspruchsvolle Naturliebhaber.

Trotz der idyllischen Umgebung profitieren Sie von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze. Damit verbindet diese Villa auf einzigartige Weise repräsentatives Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe.

DER GARTEN

Das große Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Es kann als großzügiges Einfamilienhaus genutzt oder in mehrere Einheiten gegliedert werden, wobei sich auch eine Aufteilung in bis zu vier Wohnungen anbietet. Das Bestandsobjekt könnte auch abgerissen werden, und das Grundstück könnte zudem in vier Parzellen, mit jeweils zwei Wohneinheiten, aufgeteilt werden.

Die Bebauung ist wie folgt geregelt:

Bebauungsdichte 30%

Bauklasse I, II

Offene Bauweise

Sie möchten das Grundstück live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits Ihnen die Immobilie zeigen zu dürfen.

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <7.500m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.500m
Schule <4.000m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Post <4.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Straßenbahn <9.500m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap