

Baugrundstück zum Verkauf in idyllischer Grünruhelage: Wohnen mit Weitblick



KI-bearbeitet

Objektnummer: 4151

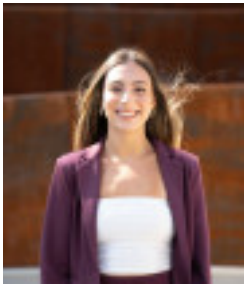
**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Hagenbrunn
Gesamtfläche:	527,00 m ²
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52
1230 Wien

T +43 / 676 / 59 00 280
H 0676 / 59 00 280

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

Objektbeschreibung

Eigengrund in der begehrten Siedlung Wolfsbergen in Hagenbrunn

Wer den Wunsch nach einem Zuhause im Grünen mit einer guten Anbindung an die Stadt verbinden möchte, findet hier eine besondere Gelegenheit: In **Hagenbrunn** gelangt dieses sonnige und ebene Grundstück auf Eigengrund zum Verkauf.

Die attraktive Lage am Rand von Natur und Wald bietet ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre, während die Wiener Stadtgrenze mit dem Auto in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Besonders hervorzuheben ist die **sehr gute Ausrichtung** sowie der **unverbaubare Fernblick in Richtung Wien**.

Das ebene Grundstück überzeugt durch seine **sonnige Lage, die hervorragende Ausrichtung und den freien Blick über die Umgebung bis nach Wien**.

Als sogenanntes **Fahnen-Grundstück** bietet die Liegenschaft eine besondere Grundstückssituation mit knapp **527 m²** und liegt eingebettet in eine ruhige, grüne Wohnumgebung. Baugrundstücke in dieser Lage und Umgebung sind nur selten verfügbar - eine interessante Möglichkeit für all jene, die ihren Wohntraum individuell verwirklichen möchten.

Widmung & Bebauungsmöglichkeiten

- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet (BW-2WE)
- **Bebauung:** bis zu **35 %** der Grundstücksfläche
- **Unverbaubarer Fernblick Richtung Wien**
- Ebene Grundstücksfläche

- Absolute Grün- und Ruhelage
- Natur- und Waldnähe
- Eigengrund

Lage & Umgebung

Wolfsbergen liegt in der Marktgemeinde Hagenbrunn im Bezirk Korneuburg und verbindet die Vorzüge einer naturnahen Wohnlage mit der unmittelbaren Nähe zu Wien.

Die Siedlung ist von viel Grün und Wald umgeben und bietet damit ein ausgesprochen ruhiges und angenehmes Wohnumfeld. Gleichzeitig erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze mit dem PKW in nur etwa **3 bis 4 Minuten**. Auch Stammersdorf liegt nur rund **3 Kilometer** entfernt.

Für eine gute öffentliche Anbindung sorgt unter anderem die **Buslinie 228**. Der Bahnhof Floridsdorf ist in etwa **20 Minuten** erreichbar und bietet von dort zahlreiche Weiterreisemöglichkeiten mit dem öffentlichen Verkehr, unter anderem Richtung Wiener Hauptbahnhof und Praterstern.

Konditionen

Kaufpreis: € 359.000,-

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 %

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R.: ca. 1,5 % + 20 % MwSt.

Wichtiger Kostenhinweis

Die derzeitige Höhe der **An- und Aufschließungskosten beträgt rund € 28.000,-**. Die genannten An- und Aufschließungskosten werden im Zuge der Baueinreichung dem neuen Eigentümer vorgeschrieben.

Ob als langfristige Investition oder zur Verwirklichung des eigenen Hauses – dieses Grundstück bietet eine Kombination aus **Naturverbundenheit, Ruhe und hervorragender Wien-Nähe**.

Wer entspannt im Grünen wohnen und dennoch innerhalb weniger Minuten in Wien sein möchte, findet hier einen außergewöhnlichen Standort für die Realisierung eines individuellen Wohnprojekts.

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Grundstück persönlich zu zeigen und stehen Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine E-Mail-Anfrage an: stifter@pr-immobilien.at / **office@pr-immobilien.at**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <3.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <7.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap