# Ruhe - Wald - Grün! Grundstück nahe Gablitz

Waldgrundstück

**Objektnummer: 1047**

**Eine Immobilie von Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3004 Riederberg |
| **Kaufpreis:** | 389.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

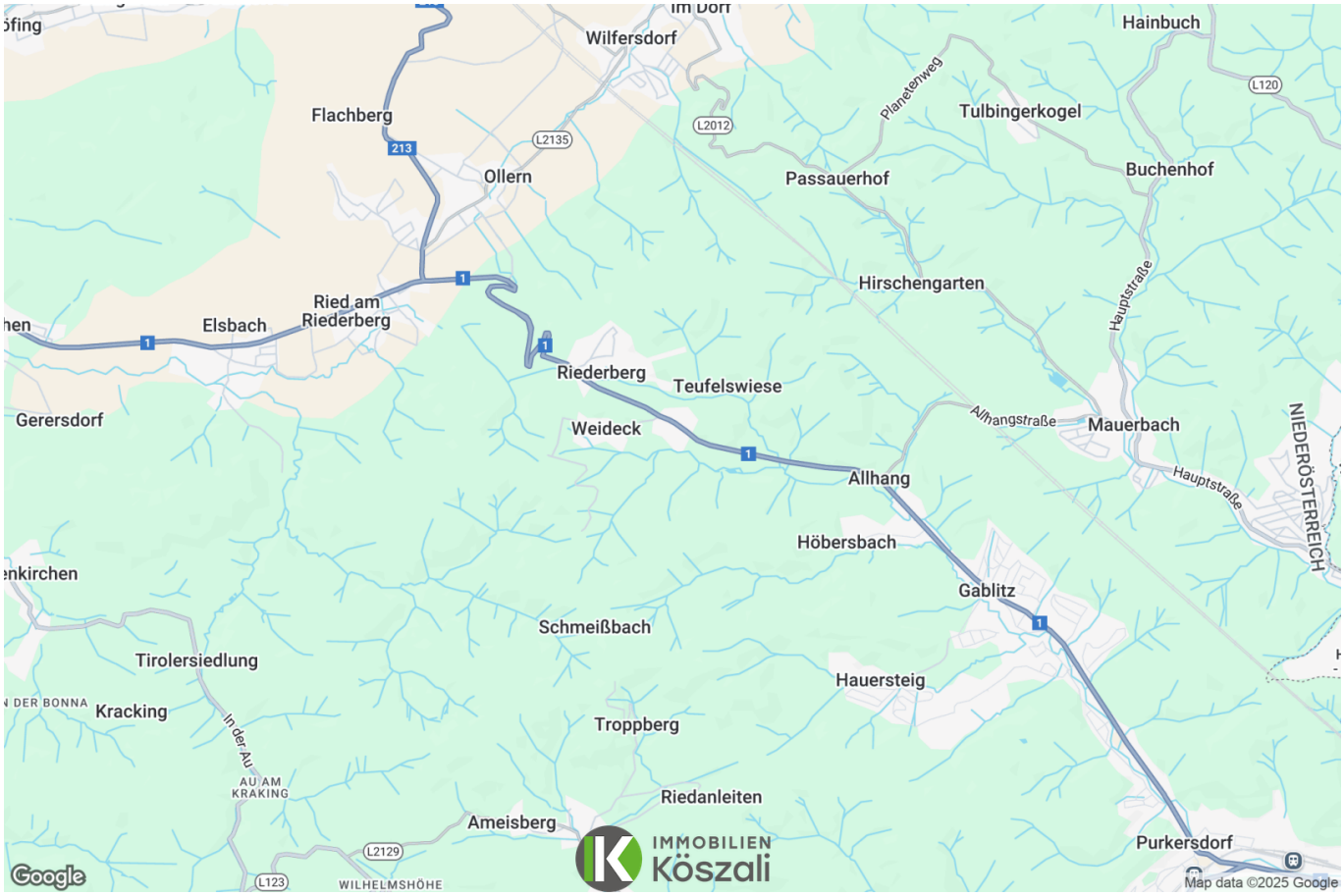
## Ihr Ansprechpartner

**Irene Köszali**

Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.
Aufeld 35
3141 Kapelln

H +43 664 2238007

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


Wilfersdorf
Hainbuch
Flachberg
Planetenweg
Tulbingerkogel
Ollern
Passauerhof
Buchenhof
Hirschengarten
Hauptstraße
Ried am Riederberg
Elsbach
Riederberg
Teufelswiese
Gerersdorf
Weideck
Allhangstraße
Mauerbach
Allhang
Hauptstraße
NIEDERÖSTERREICH
Höbersbach
Gablitz
Schmeißbach
Tirolersiedlung
Hauersteig
Kracking
Troppberg
AU AM KRAKING
Riedanleiten
Ameisberg
Purkersdorf
WILHELMSHÖHE
IMMOBILIEN Köszali
Google
Map data ©2025 Google

Niederösterreich ATLAS

Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

0 M 1:10.000 500 m

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 11.10.2025

IMMOBILIEN Köszali

# Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen des Wienerwalds, nahe Gablitz am Riederberg, gelangt ein einzigartiges Grundstück zum Verkauf.

Die Liegenschaft bietet alles, was das Herz begehrt: Absolute Ruhelage, Sackgasse, Südausrichtung sowie ein ideales Zusammenspiel aus Bauland und Grünland direkt an der Grünlandgrenze – perfekt für Naturliebhaber, Familien oder Investoren.

Grundstücksdaten und mögliche Bebauung

- **Bauland**: ca. 1.170 m², als **Bauland Wohngebiet** gewidmet, ideal für die Entwicklung von **bis zu drei Wohneinheiten.**

- **Grünland Forst**: ca. 3.070 m², direkt an das Bauland anschließend, bietet viel Freiraum zur individuellen Nutzung und grenzt an unberührte Natur.

- **Südausrichtung**: Das Grundstück ist nach Süden orientiert, bietet den ganzen Tag Sonne und einen traumhaften Blick ins Grüne und in den Wald.

- Das Grundstück umfasst eine **Gesamtfläche von 4240 m²** und bietet somit ausreichend Platz für Ihre individuellen Vorstellungen und Wünsche.

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einer **Sackgasse in absoluter Ruhelage**, direkt am Waldrand und an der Grenze zum Grün – ein Paradies für Ruhesuchende und Naturliebhaber

Die malerische Lage **am Rande des Waldes nahe der Natur** verspricht ein ruhiges und entspanntes Wohnen, fernab vom Trubel. Die Verkehrsanbindung ist gut, in wenigen Fahrminuten gelangen Sie perfekt sowohl in das Zentrum von Wien als auch in den Raum Tulln oder zu vielen anderen Zielen. In nur **rd. 17 Minuten ist Wien Auhof** erreichbar. Mehrere Busverbindungen stehen ebenso im Nahbereich zur Verfügung.

Folgende Punkte zeichnen dieses tolle Grundstück aus:

- **Kein Bauzwang**

- **erhöhte Aussichtslage** am Rande des Ortes

- Grünlandgrenze - Forstwidmung

- Blick auf die umliegende grüne Landschaft und **Waldnähe**

- **Sackgasse**

- sehr **ruhige** Wohnlage

- gute Erreichbarkeit von nahegelegener Infrastruktur und zentralen Orten

Diese wohl sehr seltene Gelegenheit für eine Immobilie in solch einer begehrten Lage sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

Das Grundstück lässt individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu. Kanal, Wasser, Gas und Strom sind an der Grundgrenze vorhanden und können angeschlossen werden.

Die Widmung lautet auf **Bauland Wohngebiet - 3 Wohneinheiten.** Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, es gilt die NÖ Bauordnung.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass das gesamte Grundstück derzeit **voll bewaldet** ist.

**Ihr Vorteile:** Sie können ihr eigenes Holz ernten, Holz verkaufen etc.

**Exklusiv und wertgeprüft angeboten von Immobilien Köszali - fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Exposé an!**

**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://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.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 <5.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <6.500m

Krankenhaus <9.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <3.000m
Schule <3.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**
Bank <5.500m
Geldautomat <3.000m
Post <5.000m
Polizei <5.000m

**Verkehr**
Bus <1.000m
Bahnhof <6.500m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap