

Traumgrundstück im Wienerwald – Baugrund in Siegenfeld mit Baubewilligung & Baustudien



Objektnummer: 8230/286

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Siegenfeld
Zustand:	Abrissobjekt
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

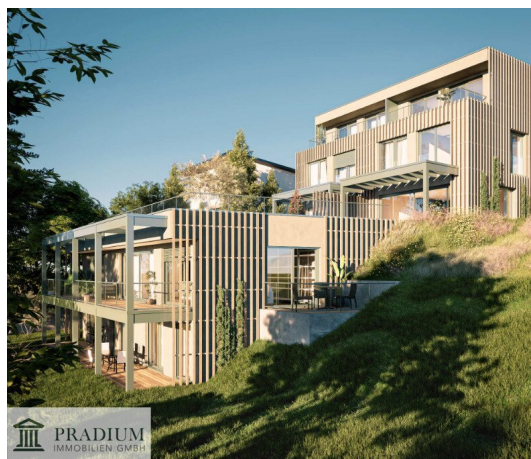


Jannis Gaffron

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

T +43 681 20262574
H +43 681 20262574

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

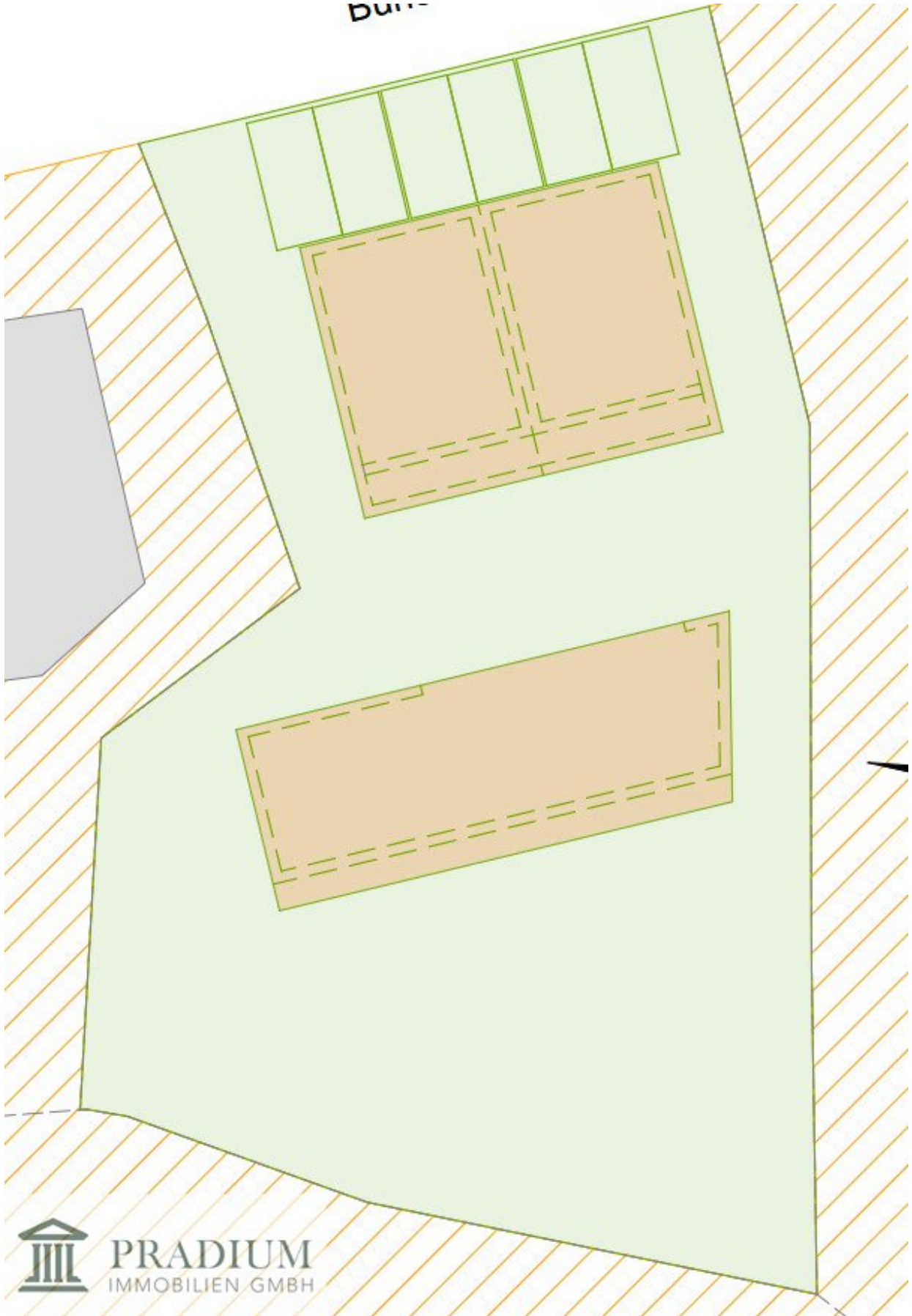








Bau-



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

1. Beschreibung

Hier wartet ein echtes Juwel für Bauherren mit Gespür für das Besondere: ein rund 986 m² großes Baugrundstück in absoluter Ruhelage von Siegenfeld, eingebettet in die herrliche Naturlandschaft des Wienerwaldes. Die Lage ist schlicht ein Traum – naturnah, exklusiv und von viel Grün umgeben.

Das prägende Merkmal des Grundstücks ist seine **Hanglage**: Vom Bühelweg aus fällt das Gelände relativ stark nach unten ab und wird erst im unteren Bereich flacher. Genau darin liegt die besondere Chance – wer die nötige Fantasie und den Gestaltungswillen mitbringt, kann hier ein außergewöhnliches Wohnjuwel schaffen, das den Hang bewusst inszeniert und den **Weitblick** optimal nutzt. Dass dieses Potenzial real ist, zeigt die unmittelbare Nachbarschaft: Nur zwei Häuser weiter wurde bereits eine wunderschöne Luxusvilla errichtet.

Damit der Einstieg leichter fällt, liegen für das Grundstück bereits eine **rechtskräftige Baubewilligung** sowie **zwei durchdachte Baustudien** vor (siehe Punkt 3). Das Grundstück ist vollerschlossen und ab sofort verfügbar.

Kurzum: ein Grundstück mit Seltenheitswert in einer der begehrtesten Lagen rund um Baden – ideal für private Bauherren mit Vision oder für Projektentwickler.

2. Zustand

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit noch ein **Bestandshaus mit rund 130 m²**, das als **Abrissobjekt** zu verstehen ist. Eine Weiternutzung bzw. ein Umbau wäre theoretisch denkbar, käme in der Praxis jedoch einem Neubau gleich – das Objekt wird daher primär als Baugrundstück angeboten.

Der **Abriss** ist jederzeit durchführbar; die Kosten hierfür betragen rund **€ 20.000,-** (nicht im Kaufpreis enthalten). Danach steht die Fläche für die Neubebauung nach eigenen Vorstellungen bzw. nach den vorliegenden Studien zur Verfügung.

Zu berücksichtigen ist, dass die Hanglage eine entsprechende Planung und Fundierung erfordert – genau hierauf sind die beiden vorliegenden Baustudien bereits ausgelegt.

3. Baustudie und Baubewilligung

Für dieses Grundstück liegen bereits konkrete, projektspezifische Vorarbeiten vor, die eine rasche Umsetzung ermöglichen:

Rechtskräftige Baubewilligung Mit Bescheid der Gemeinde Heiligenkreuz vom 08.10.2024 (AZ BAU-8/2024) wurde die **Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses** auf dem Grundstück baubehördlich bewilligt. *Wichtiger Hinweis:* Die Baubewilligung ist zeitlich befristet und **läuft in Kürze aus**. Ein rechtzeitiger Baubeginn bzw. eine Verlängerung sollte daher eingeplant und mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Zwei Baustudien zur Auswahl Ergänzend stehen zwei ausgearbeitete Bebauungsstudien zur Verfügung, die das Potenzial des Hanggrundstücks anschaulich aufzeigen:

- **Projekt 1 – „Hanglage mit Horizont" (Architektur in vertikaler Eleganz):** zwei Baukörper (Haus 1 und Haus 2) mit insgesamt drei Wohneinheiten, jeweils mit Terrasse und eigenem PKW-Stellplatz. Die Studie nutzt den Hang bewusst für eine vertikale, aussichtsorientierte Architektur (Wohnflächen grob im Bereich von rund 85 bis 160 m²).
- **Projekt 2 – gartenorientiertes Konzept:** alternative Studie mit großzügigeren Einheiten (rund 122 m² Wohnfläche je Top) und sehr großen, privaten Gartenflächen (ca. 125 bis 280 m² je Einheit).

Beide Studien bieten eine ideale Grundlage, um das Vorhaben zügig weiterzuentwickeln – ob man einer der Studien folgt oder ein eigenes Konzept realisiert. Die Unterlagen (Studien und Baubewilligung) stellen wir Interessenten gerne zur Verfügung.

Studien und Bewilligung sind Planungsgrundlagen; die konkrete Umsetzbarkeit sowie allfällige Änderungen sind mit Planer und Baubehörde abzustimmen.

4. Lage

Siegenfeld ist ein beliebter Ortsteil der Marktgemeinde Heiligenkreuz im Bezirk Baden und zählt zu den begehrtesten, naturnahen Wohnlagen im südlichen Wienerwald. Umgeben von Wald, Wiesen und Feldern genießt man hier absolute Ruhe, viel Privatsphäre und ein Wohngefühl inmitten der Natur – und dennoch ist man rasch mitten im Geschehen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Kurstadt **Baden bei Wien** ist nur rund 5–7 km (wenige Fahrminuten) entfernt, die **Wiener Stadtgrenze** ist mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar, das Wiener Zentrum liegt rund 29 km entfernt. Auch Mödling und Gaaden sind in Kürze erreichbar; öffentlich ist Siegenfeld über die Buslinie 308 angebunden, deren Verbindungen zuletzt ausgebaut wurden.

Für die Nahversorgung sorgen Heiligenkreuz und das nahe Baden mit Kindergärten, Schulen, Ärzten und Geschäften. Kulturell und zur Erholung locken das weltbekannte Stift

Heiligenkreuz, die unzähligen Wander- und Radwege des Wienerwaldes, das Helenental sowie das vielfältige Angebot der Kurstadt Baden.

Diese seltene Kombination aus exklusiver, ruhiger Naturlage und echter Stadtnähe macht Siegenfeld zu einer der gefragtesten Adressen im Großraum südlich von Wien.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

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 <3.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.500m

Post <4.500m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <5.500m
Straßenbahn <5.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap