Exklusives Baugrundstück in idyllischer Ruhelage - 15 Minuten nach Wien: Ihr vollaufgeschlossenes Traumprojekt am Riederberg



Objektnummer: 2142/22694

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3004 Riederberg
Zustand:	Gepflegt
Kaufpreis:	330.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Edda Nar

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 660 624 29 22
H +43 660 624 29 22

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

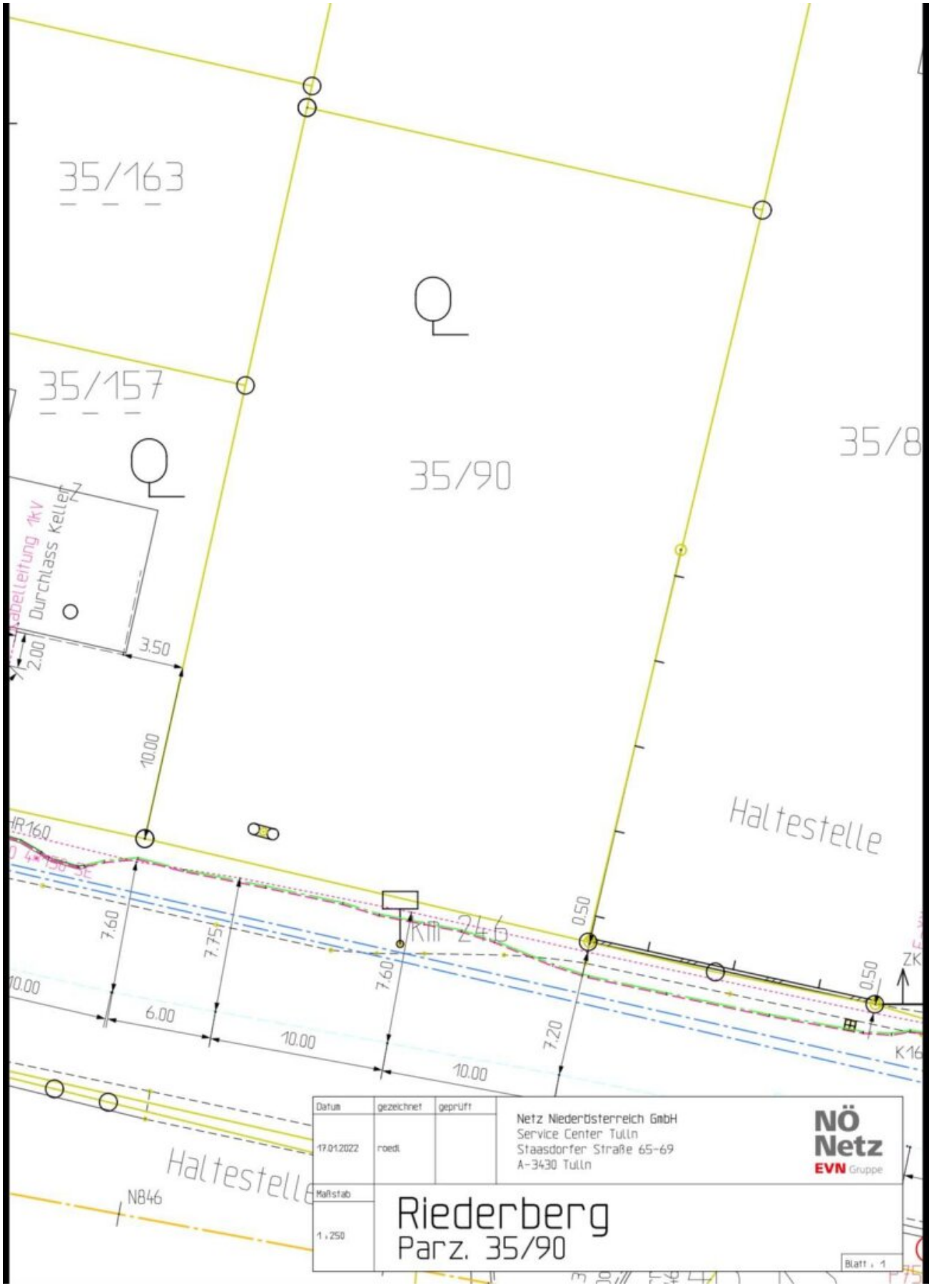









Adobe Acrobat - [Wienerstr 73.pdf]
KG-Nr.: 20160
35
157
KG-Nr.: 20160
35
90
KG-Nr.: 20160
35
89
Unterer Langleithen
KG-Nr.: 2
35
140
Hs 73
Ring I Parz. 35/121
Ring I Parz. 35/90
Ring I Parz. 35/89
40-1-69
Aktualisierung
24 Minuten her
Prüfung
2 Stunden her
Virenschutz
aktiv
1 of 1
16,53 x 11,68 in
Start


35/163
35/157
35/90
35/8
Kabelleitung 1kV
Durchlass Kellerl
2.00
3.50
10.00
HR160
7.60
7.75
7.60
7.20
0.50
0.50
ZK
6.00
10.00
10.00
10.00
Haltestelle
Haltestelle
N846
Datum
gezeichnet
geprüft
17.01.2022
roedl
Netz Niederösterreich GmbH
Service Center Tulln
Staasdorfer Straße 65-69
A-3430 Tulln
NÖ Netz
EVN Gruppe
Maßstab
1 : 250
Riederberg
Parz. 35/90
Blatt : 1

Objektbeschreibung

Exklusives Baugrundstück in idyllischer Ruhelage: Ihr Traumprojekt am Riederberg!

Objektdaten auf einen Blick

Objektart: Baugrundstück / Bauland-Wohngebiet

Adresse: Unterer Langleithenweg, 3004 Riederberg (Gemeinde Gablitz / Bezirk Tulln)

Grundstücksfläche: ca. **990 m²**

Kaufpreis: € 330.000,–

Bebauung: Baubewilligung der **Bauklasse I und II** vorhanden

Erschließung: Vollaufgeschlossen

Objektbeschreibung & Lageprofil

Zum Verkauf gelangt ein hervorragend geschnittenes und vollaufgeschlossenes Baugrundstück mit einer großzügigen Fläche von ca. 990 m² in einer der begehrtesten und naturnahsten Wohnlagen am Riederberg.

Der Riederberg verbindet die absolute Ruhe und Erholung des Wienerwaldes mit einer exzellenten Anbindung an den westlichen Speckgürtel von Wien und die Landeshauptstadt. Umgeben von einer gewachsenen, gehobenen Nachbarschaft mit gepflegten Einfamilienhäusern und Villen bietet diese Liegenschaft den idealen Rückzugsort für anspruchsvolle Privatpersonen oder Bauträger, die Wert auf Lebensqualität, Privatsphäre und eine wertbeständige Investition legen.

Highlights & Technische Erschließung

Sofort startklar: Eine gültige **Baubewilligung der Bauklasse II** liegt bereits vor – Sie können zeitnah mit der Realisierung Ihres individuellen Bauvorhabens beginnen!

Hervorragende Infrastruktur & Erschließung: Das Grundstück ist vollaufgeschlossen. Das Besondere: Sämtliche Versorgungsleitungen wie Kanal, Strom, Wasser sowie modernste **A1-Internetkabel und Telekommunikationsleitungen** verlaufen direkt über bzw. an der Grundstücksgrenze, was den Aufwand und die Kosten für zukünftige Anschlüsse

auf ein Minimum reduziert.

Fläche & Potenzial: Mit ca. 990 m² bietet das Grundstück großzügige Spielräume für die Verwirklichung eines großzügigen Einfamilienhauses, einer modernen Stadtvilla oder eines exklusiven Wohnprojekts im Grünen.

Ausrichtung & Atmosphäre: Die sonnige und naturnahe Lage garantiert helle Räume und ein unvergleichliches Wohngefühl direkt am Waldrand bzw. im Grünen.

Lage & Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft besticht durch ihre strategisch günstige Position im Wienerwald:

Mobilität: Über die nahegelegene B1 und die Westautobahn (A1) ist die Wiener Stadtgrenze (Auhof) in kurzer Fahrzeit erreichbar. Pendler schätzen die zügige Anbindung an den Großraum Wien.

Nahversorgung & Bildung: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in den umliegenden Gemeinden (Gablitz, Pressbaum, Purkersdorf oder Tullnerbach) und sind in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar.

Freizeit: Wandern, Radfahren und Erholung pur direkt vor der eigenen Haustür – genießen Sie die Vorzüge des Wienerwaldes in vollen Zügen.

Fazit: Dieses Grundstück vereint sämtliche Vorzüge für ein gelungenes Bauvorhaben: vollaufgeschlossen, baubewilligt, in ruhiger Bestlage und mit optimaler digitaler Infrastruktur.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit im Grünen und verwirklichen Sie hier Ihr maßgeschneidertes Wohntraum-Projekt.

Haben Sie Fragen zur Immobilie oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Sie können mich gerne jederzeit unter +43 660 624 29 22 oder per Email edda@4m-immo.at kontaktieren

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <10.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <9.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap