BAUGRUNDSTÜCK IN ERHÖHTER SÜDLAGE MIT WEITBLICK IN DEN WIENERWALD



Objektnummer: 1170392

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dreisteinstraße
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Karigl

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

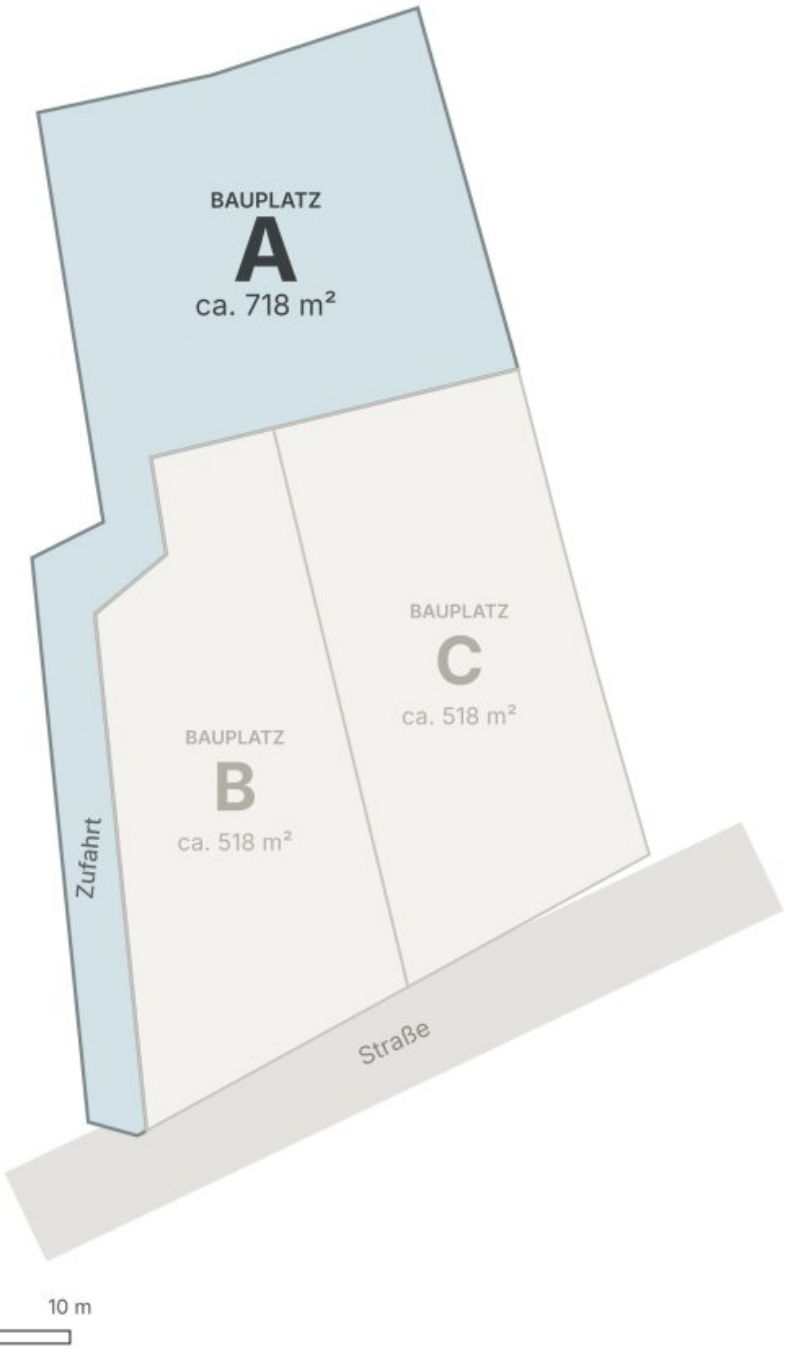
T +43 660 45 434 59
H +43 660 45 434 59
F +43 1 35 600 10

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





DECUS
IMMOBILIEN



Schematische Darstellung auf Basis des Teilungsentwurfs vom 22.10.2026. Flächenangaben ca.;
Grenzen und Flächen können sich nach der Vermessung noch geringfügig ändern.

Objektbeschreibung

Sonniges Baugrundstück in Gießhübl – Grüne Ruhelage mit Weitblick in den Wienerwald

Grundgrenze an Gemeinde Hinterbrühl

Inmitten einer der beliebtesten Wohngegenden südlich von Wien präsentiert sich dieses Baugrundstück in absoluter Ruhelage. Eingebettet in eine gewachsene, grüne Umgebung verbindet die Liegenschaft das Beste aus zwei Welten: naturnahes Wohnen am Rande des Wienerwaldes und gleichzeitig die Nähe zur Stadt.

Derzeit befindet sich auf der Liegenschaft noch ein Bestandshaus. Durch eine Grundstücksteilung entstehen aus der Gesamtfläche drei eigenständige Bauplätze. Angeboten wird hier der obere Bauplatz. Zusätzlich sind zwei weitere Bauplätze mit je ca. 518 m² verfügbar.

Durch die erhöhte Lage genießen Sie einen wunderschönen Blick in die umliegende Landschaft und auf die bewaldeten Hügel des Wienerwaldes. Die durchgehende Südausrichtung sorgt für Sonne vom Morgen bis zum Abend. Ideal für einen lichtdurchfluteten Wohnbereich und einen Garten, der zu jeder Tageszeit zum Verweilen einlädt.

Laut Bebauungsplan ist das Grundstück als Bauland-Wohngebiet in offener Bauweise gewidmet. Bebaubar sind 25 % der Grundstücksfläche, die maximale Gebäudehöhe beträgt 6 m. Realisierbar sind bis zu zwei Wohneinheiten. Damit eignet sich die Liegenschaft für Familien, für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach oder als wertbeständige Anlager.

Die Zufahrt erfolgt über eine eigene Zufahrtsstraße, die für die Bauarbeiten noch entsprechend zu verbreitern ist. Das westliche Nachbargrundstück hat auf dieser Zufahrt ein Geh- und Fahrrecht.

Ein entscheidender Vorteil: Es besteht kein Bauzwang. Sie entscheiden in aller Ruhe, wann und wie Ihr Bauvorhaben realisiert wird.

Wer mehr Fläche sucht, hat zwei Möglichkeiten: Die beiden unteren Bauplätze können gemeinsam mit insgesamt ca. 1.036 m² erworben werden. Ebenso ist der Kauf der gesamten Liegenschaft mit allen drei Bauplätzen und ca. 1.754 m² möglich.

Highlights:

- Baugrundstück in erhöhter, sehr ruhiger Lage

- Wunderschöner Ausblick in die umliegende Landschaft und den Wienerwald
- Durchgehende Südausrichtung – sonnig vom Morgen bis zum Abend
- Bauland-Wohngebiet, offene Bauweise
- 25 % Bebaubarkeit, max. Gebäudehöhe 6 m
- Bis zu zwei Wohneinheiten realisierbar
- Kein Bauzwang – maximale Flexibilität bei Planung und Zeitpunkt
- Begehrte Lage in Gießhübl mit bester Anbindung an Wien (A21)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen

davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Klinik <2.750m
Apotheke <750m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.250m
Post <750m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <3.000m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap