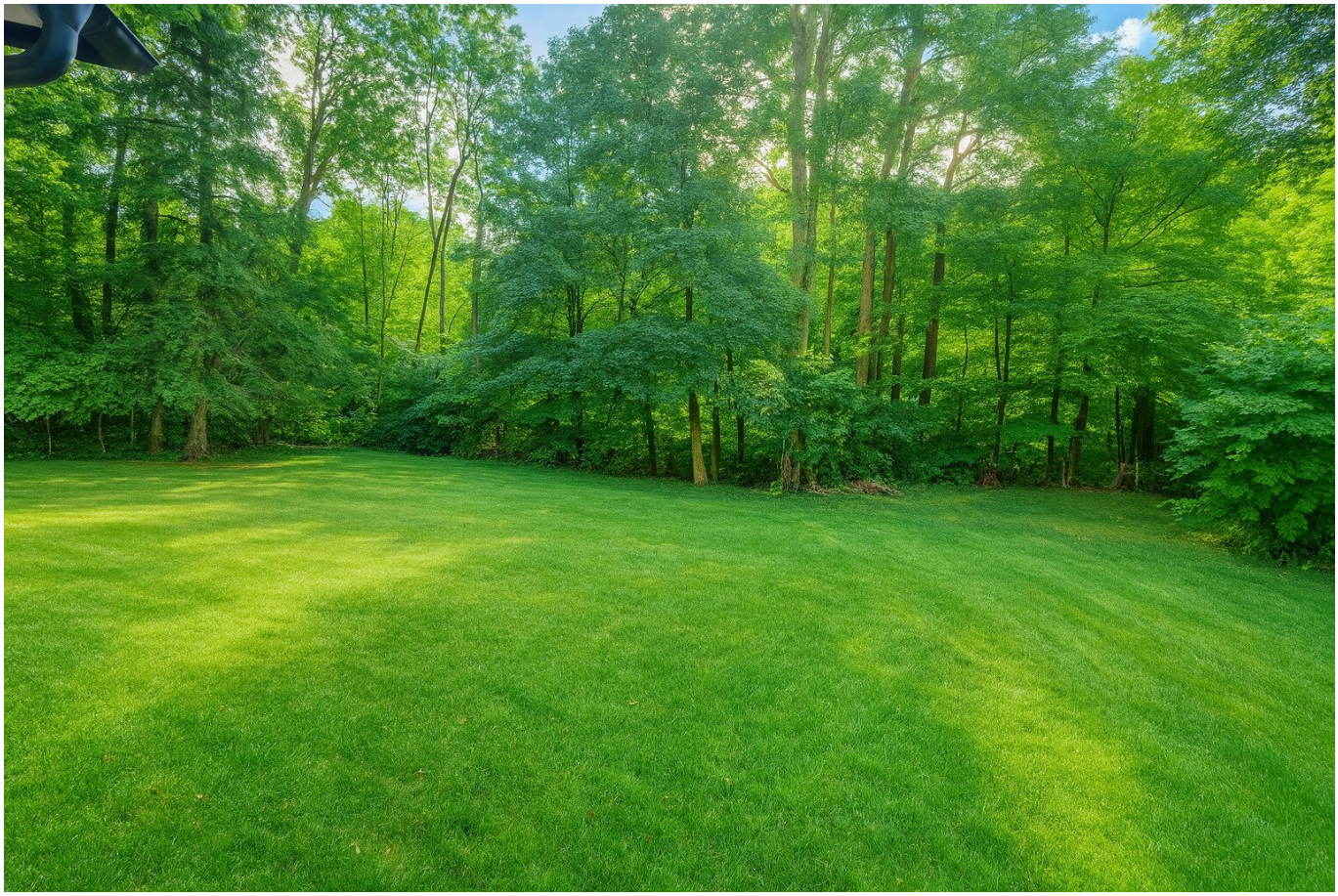
BAUGRUND AM LIESINGBACH – IHR PLATZ FÜR NATUR & LEBENSQUALITÄT



Objektnummer: 6556/195

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Gemischt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

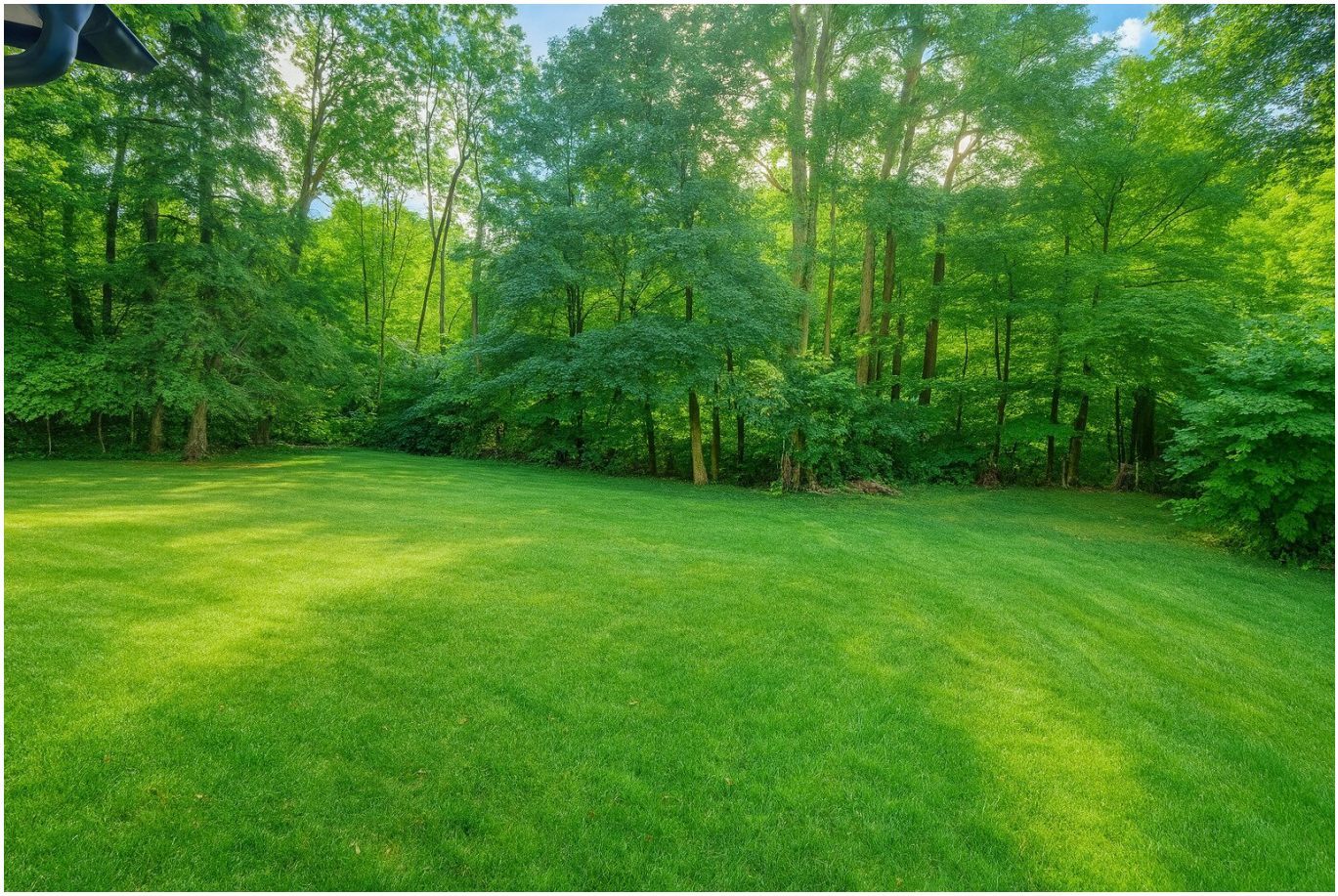
T +43 664 188 27 80
H +43 664 188 27 80

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





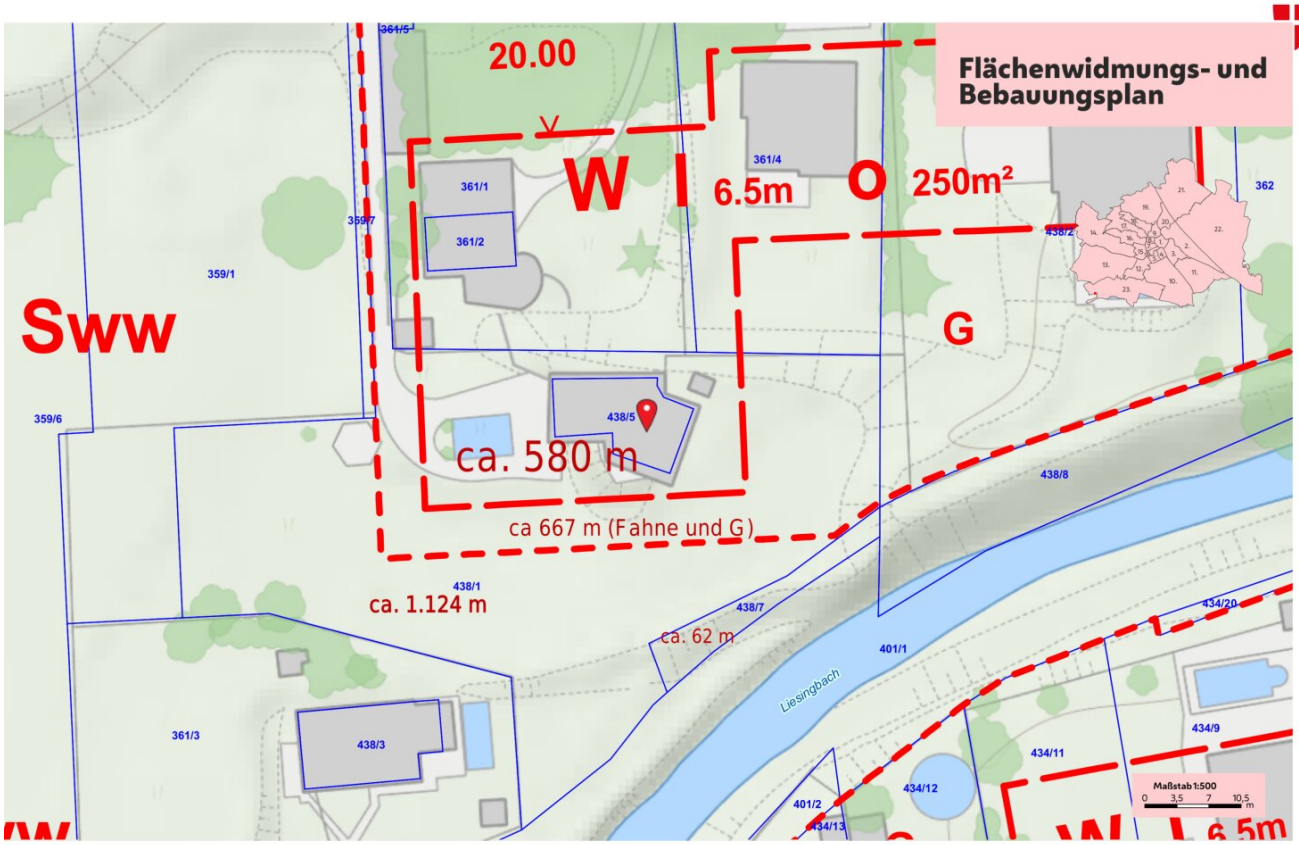









erho Immobilien
ERHO Immobilien www.erho.at



Stadt Wien

Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 24.09.2024 11:56

Objektbeschreibung

BAUGRUND AM LIESINGBACH – IHR PLATZ FÜR NATUR & LEBENSQUALITÄT

Breitenfurter Straße 591 | 2.433 m² Grundstück

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor: Das leise Rauschen des Liesingbachs, Vogelgezwitscher, absolute Ruhe und ein weitläufiges, grünes Paradies direkt vor Ihrer Haustüre – und das mitten in Wien.

Genau hier, im idyllischen Kalksburg, liegt dieses besondere Grundstück mit rund 2.433 m². Es bietet die seltene Gelegenheit, Ihren persönlichen Wohntraum in einer der schönsten Grünlagen Wiens zu verwirklichen. Ob elegantes Einfamilienhaus oder moderne Doppelhaushälfte – die großzügige Fläche eröffnet Ihnen viele Möglichkeiten.

Die direkte Lage am Liesingbach verleiht der Liegenschaft eine Atmosphäre, die unvergleichlich ist: Naturerlebnis, Geborgenheit und Privatsphäre in einem.

Widmung & Bebauung

- Flächenwidmung für ca. 580 m²:
    - **Wohngebiet**
    - **Bauklasse I (6,5 m)**
    - **offene Bauweise**

- Teilweise: **Schutzgebiet – Wald- und Wiesengürtel**

Lage & Infrastruktur

Kalksburg vereint Naturidylle mit perfekter Anbindung. Trotz der ruhigen, grünen Umgebung erreichen Sie in wenigen Minuten:

- Autobuslinien 250 und 253 (Anschluss zur S-Bahn Liesing)
- Apotheke, Arzt, Klinik
- Schulen und Kindergarten
- Bäckerei und Nahversorger

So wohnen Sie in einer kleinen Oase – und bleiben trotzdem bestens mit der Stadt verbunden.

Natur & Freizeit

- Liesingbach direkt angrenzend – Spaziergänge, Joggen, Naturerlebnis
- Wienerwald mit Wander- und Radwegen (nur wenige Minuten entfernt)
- Naherholungsgebiet Maurer Wald & Pappelteich
- Perchtoldsdorfer Heide (ideal zum Spazierengehen & Aussicht genießen)

Öffentliche Verkehrsmittel

- Autobuslinien **250 und 253** direkt an der Breitenfurter Straße (ca. 2 Min. Fußweg) – Verbindung zur **S-Bahn Liesing**
- Von der S-Bahn Liesing: schnelle Anbindung nach Wien Mitte, Hauptbahnhof &

Meidling

Schulen & Kinderbetreuung

- Volksschule Kalksburg
- Privatschule der Jesuiten (Kalksburg)
- Gymnasium in Liesing
- Kindergärten in fußläufiger Nähe

Einkauf & Versorgung

- Bäckerei (fußläufig erreichbar)
- Nahversorger & Supermärkte (Spar, Billa, Hofer, Lidl) in der Umgebung
- Apotheke & Ärztezentrum Liesing
- Einkaufszentrum Riverside (10 Min. mit dem Auto)

Weitere Infrastruktur

- Klinik & Ärztezentrum in der Nähe
- Banken, Post, Gastronomie in Liesing
- Gute Anbindung an die **Südautobahn (A2)** und die **Südosttangente (A23)** über die Breitenfurter Straße

Kaufpreis auf Anfrage

Nebenkosten

Hinweis zu den Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr (bis Juli 2026 unter bestimmten Voraussetzungen befreit)
- 1,8 % Kaufvertragserrichtung (zzgl. USt)
- 3 % Maklerprovision (zzgl. USt)

Gesamtkosten: rund 10 % Nebenkosten zusätzlich zum Kaufpreis.

Ihr Baugrundstück am Wasser

Einzigartige Lage direkt am Liesingbach

Großzügige Grundstücksfläche mit viel Freiraum

Geeignet für Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte

Natur & Stadt perfekt vereint

Anita Hosmann ERHO Immobilien

Tel: 0664/188 27 80

E-Mail: erho@erho.at

www.erho.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap