

## **Idyllisch und zentral: Baugrundstück in begehrter Wohnlage**



**Objektnummer: 79763**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

**Art:**

**Land:**

**PLZ/Ort:**

**Kaufpreis:**

**Provisionsangabe:**

Untere Waldgasse

Grundstück - Baugrund Eigenheim

Österreich

3423 St. Andrä-Wördern

359.000,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +43 1 5127690 410

H +43 664 881 601 43

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



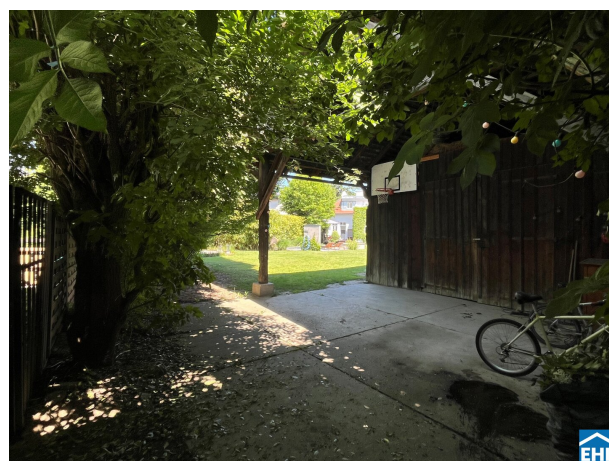
Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN**



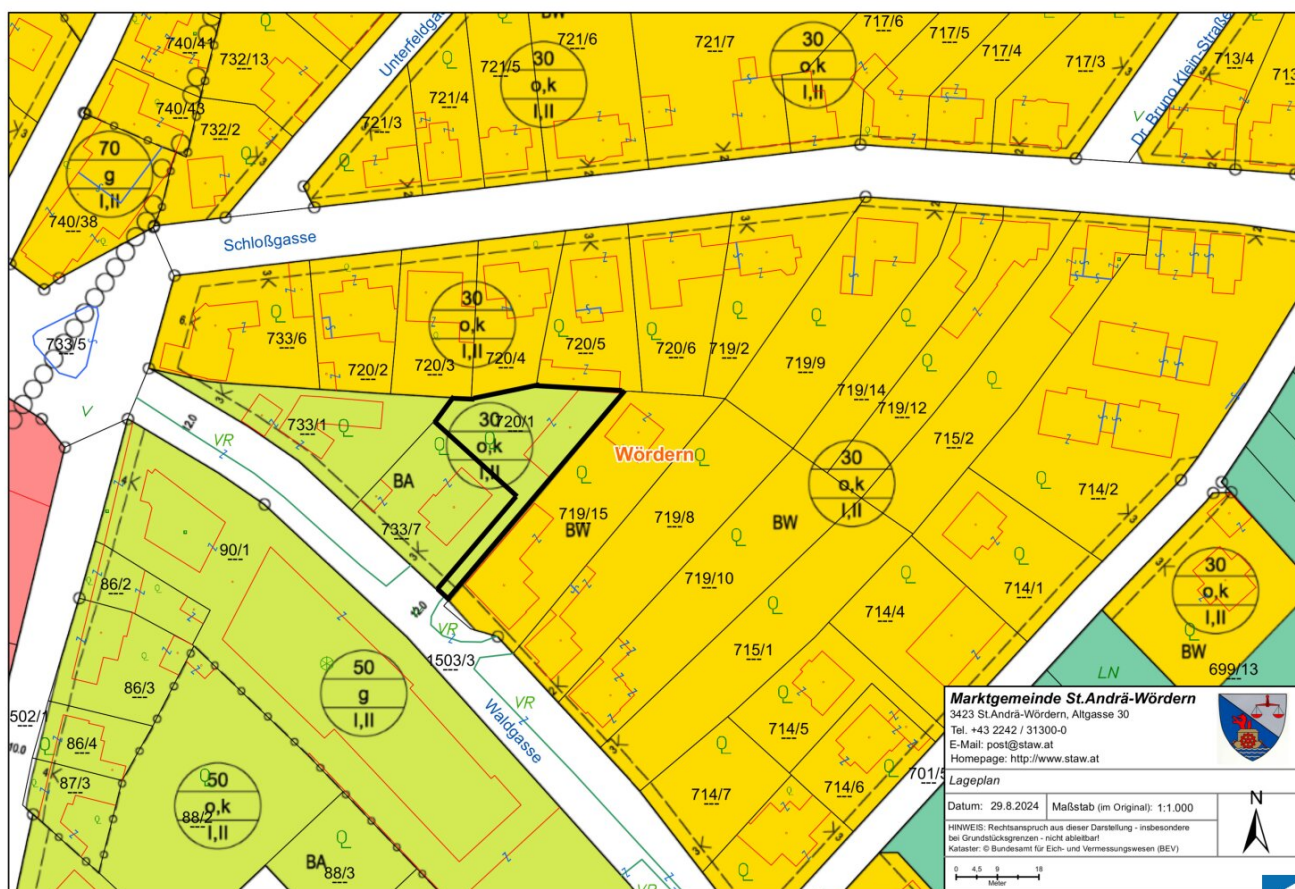


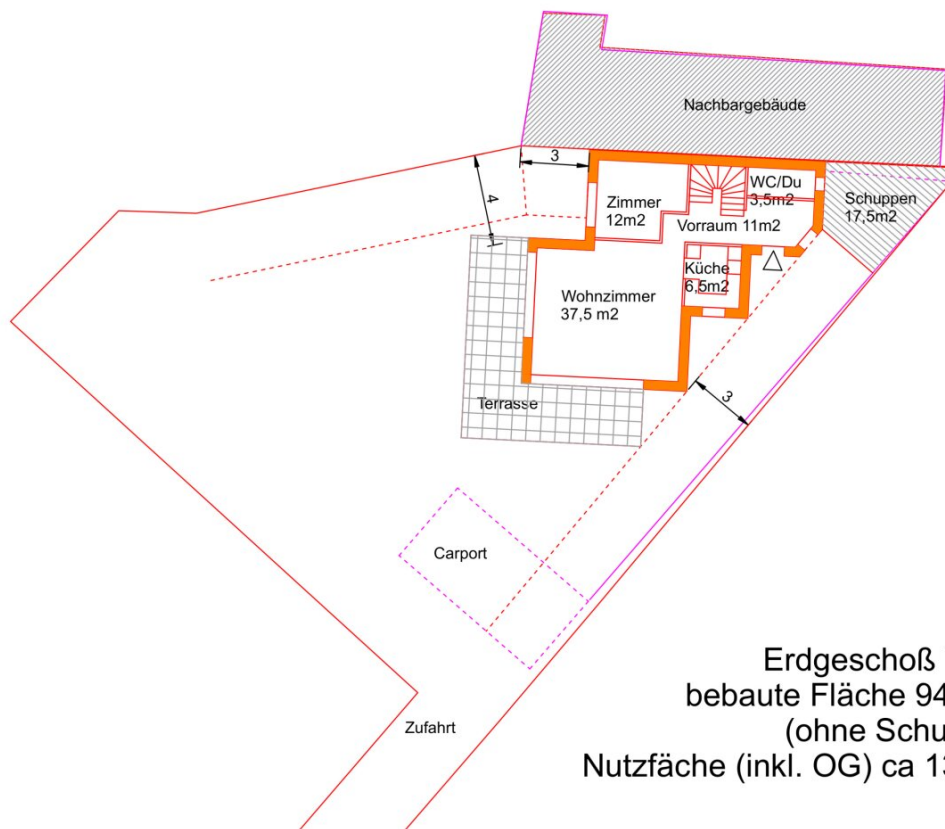






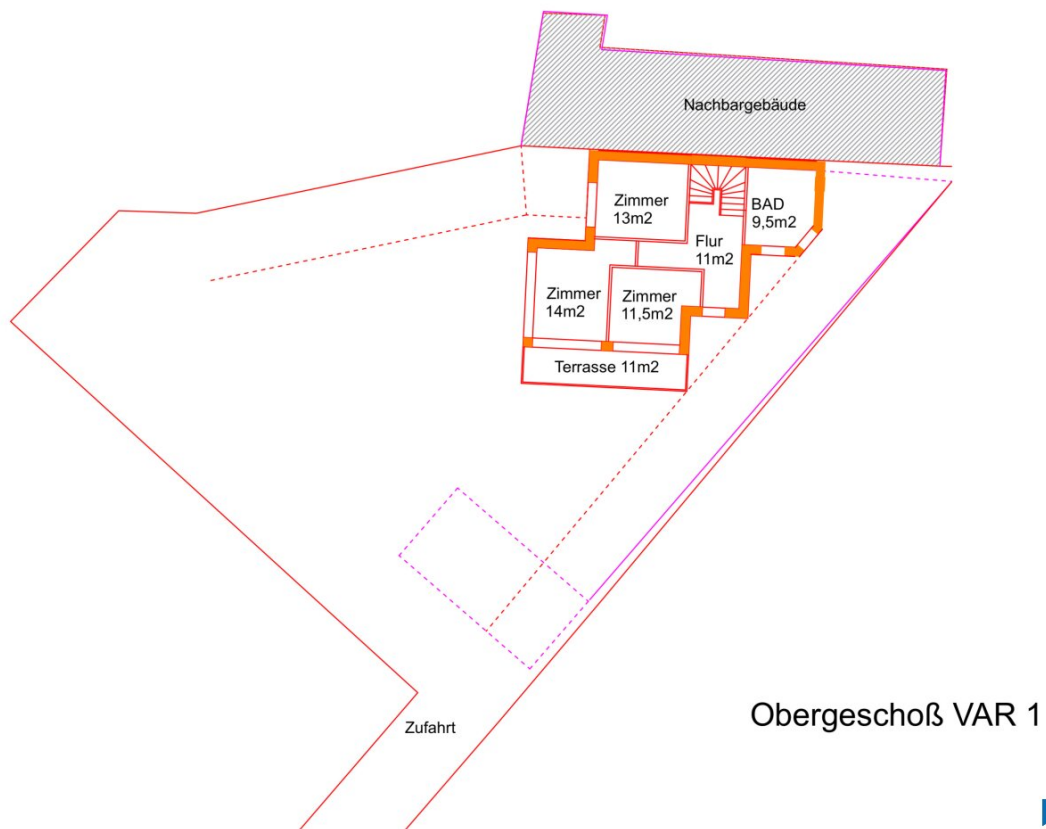




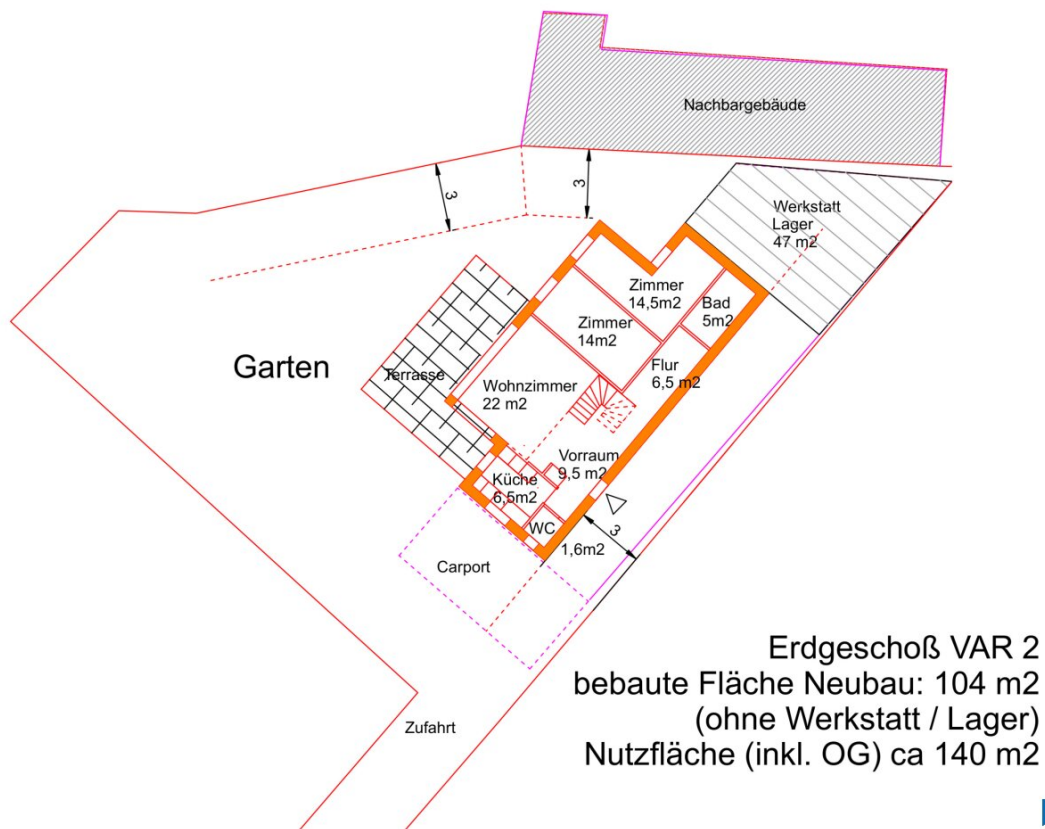


Erdgeschoß VAR 1  
bebaute Fläche 94,5 m<sup>2</sup>  
(ohne Schuppen)  
Nutzfläche (inkl. OG) ca 130 m<sup>2</sup>











Obergeschoß VAR 2





## Objektbeschreibung

### Ein Ort zum Träumen: Baugrundstück mit Charakter und Potenzial in St. Andrä-Wördern

Willkommen an einem Ort, der Urbanität und Rückzug auf harmonische Weise vereint. Dieses charmante Baugrundstück im Herzen von St. Andrä-Wördern bietet Ihnen mit seinen 662 m<sup>2</sup> nicht nur Raum zum Bauen – sondern auch Raum zum Leben, Wachsen und Ankommen. Eingebettet in eine ruhige Umgebung und dennoch bestens angebunden, ist es der ideale Platz für Ihr ganz persönliches Wohnprojekt.

Verwirklichen Sie Ihre architektonischen Visionen in offener oder gekuppelter Bauweise und genießen Sie dabei ein Höchstmaß an Privatsphäre. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine private Fahne mit 3,5 Metern Breite und 29 Metern Länge – großzügig genug, um auch größere Fahrzeuge bequem zu manövrieren. Ein besonderes Plus: Die Bebauung grenzt an eine Feuermauer zum Nachbargrundstück, was Ihnen ein geschütztes, uneinsehbares Wohngefühl garantiert.

Auf dem Grundstück steht derzeit eine alte Scheune – ein Relikt mit Geschichte, das entweder Platz für Neues schafft oder kreativ in Ihr Bauvorhaben integriert werden kann. Ob Rückzugsort, Familiennest oder moderne Oase: Hier entsteht mehr als ein Haus – hier entsteht ein Zuhause.

#### Grundstücksmerkmale

- **Fläche:** 662 m<sup>2</sup>
- **Bebauung:** 30% – ermöglicht eine Bebauung von bis zu 198,6 m<sup>2</sup>
- **Bauklasse:** I bis II
- **Bauweise:** Offene und gekuppelte Bauweise
- **Erschließung:** Bereits als Bauplatz gewidmet, jedoch noch nicht aufgeschlossen

- **Ergänzungsabgabe:** Fällig bei Bebauung in Bauklasse II

### Perfekte Infrastruktur und hervorragende Anbindung

Die Lage dieses Grundstücks bietet eine exzellente Infrastruktur und kurze Wege für den täglichen Bedarf:

- **Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte sowie Kindergarten und Volksschule** sind bequem zu Fuß erreichbar.
- **Nur 7 Gehminuten bis zum Bahnhof**, von wo aus Sie eine schnelle Anbindung nach Wien genießen.
- **20 Minuten mit der Bahn zur U-Bahn-Station Heiligenstadt (U4)** und damit eine direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum.
- **45 Autominuten ins Wiener Stadtzentrum**, ideal für Pendler oder gelegentliche Städtetrips.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, sich ein Grundstück in einer begehrten und ruhigen Wohngegend zu sichern. Profitieren Sie von der perfekten Mischung aus zentraler Lage und idyllischer Ruhe und gestalten Sie Ihr Traumhaus nach Ihren individuellen Vorstellungen. Zur Anregung finden Sie hier zwei Bebauungskonzepte.

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. USt.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <4.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.