

## **2 einzigartige Baugrundstücke mit Panorama auf die Burg Greifenstein**



Greifenstein

**Objektnummer: 6451/153**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3422 St. Andrä-Wördern
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristian ZIMMERMANN**

WV Immobilien GmbH  
Tuchlauben 11/2/13-14  
A-1010 Wien

T +43 1 5332619 0  
H +43 664 5308432  
F +43 1 5353955

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





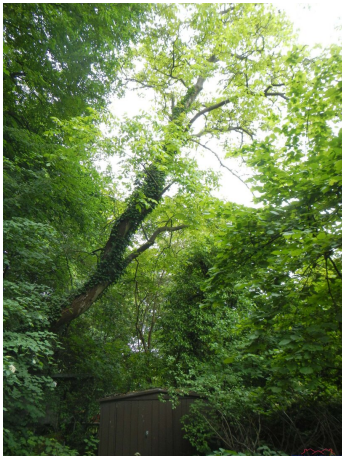




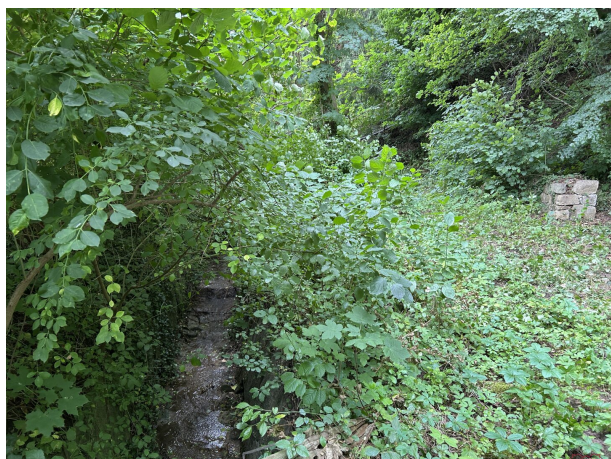








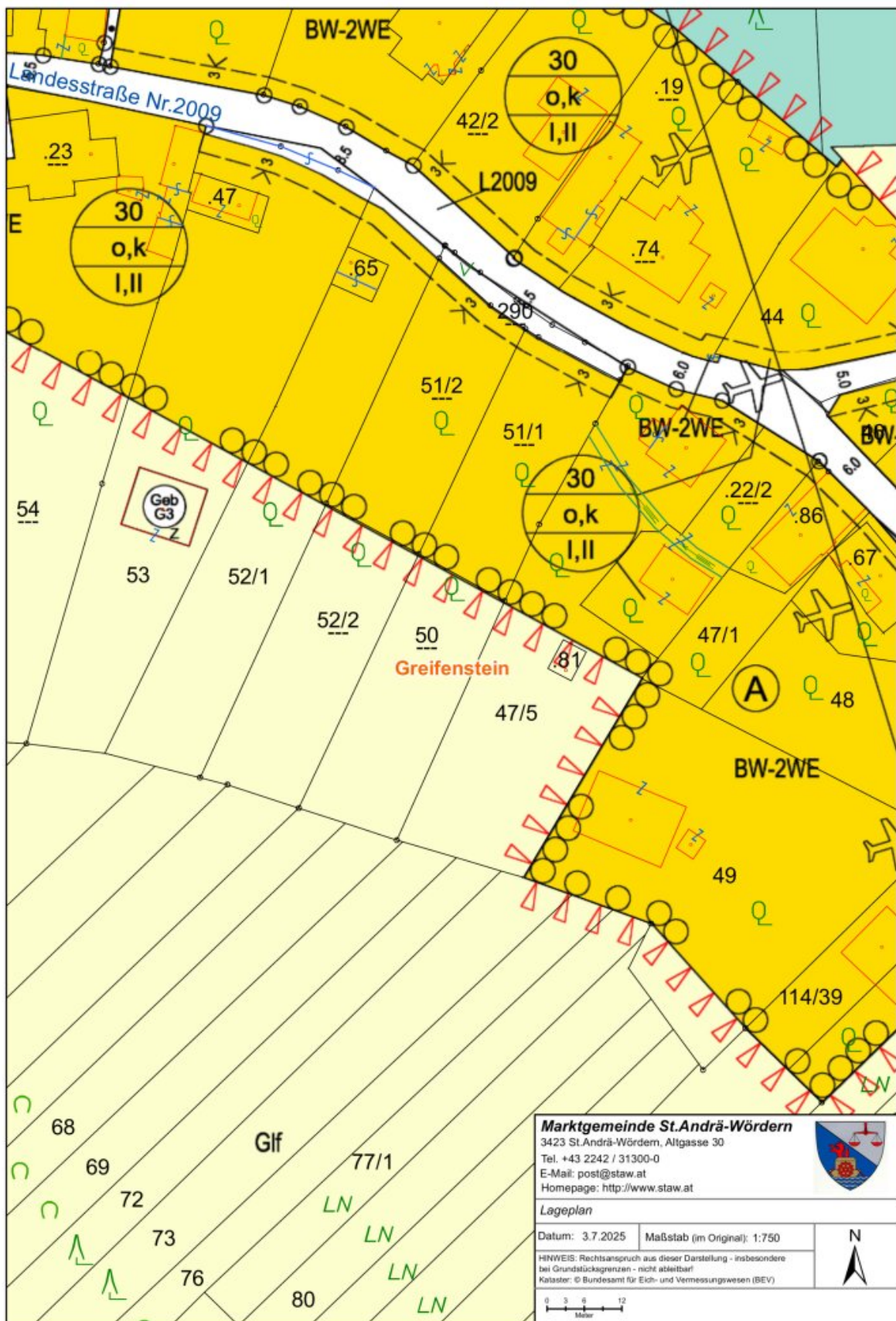


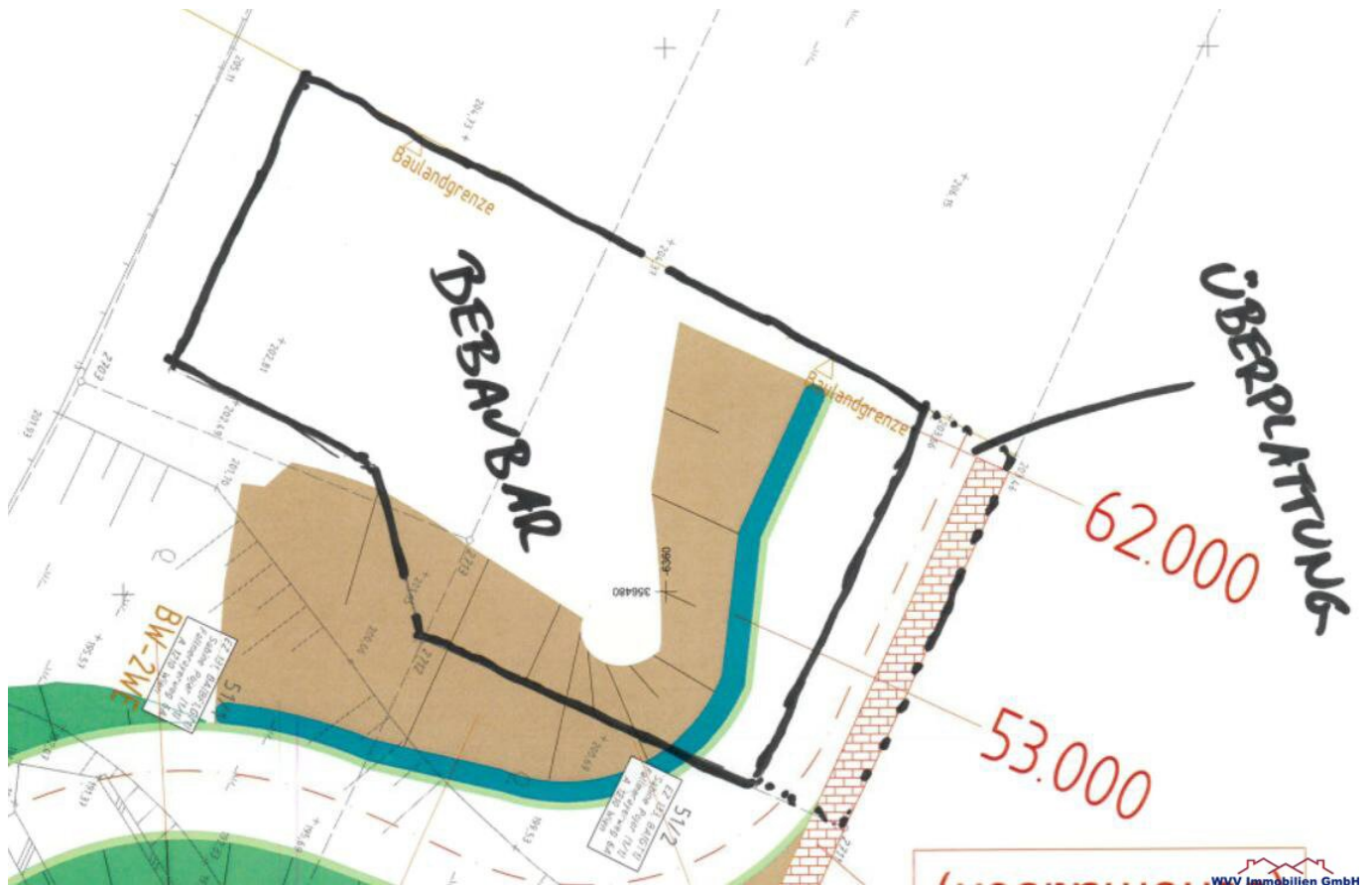




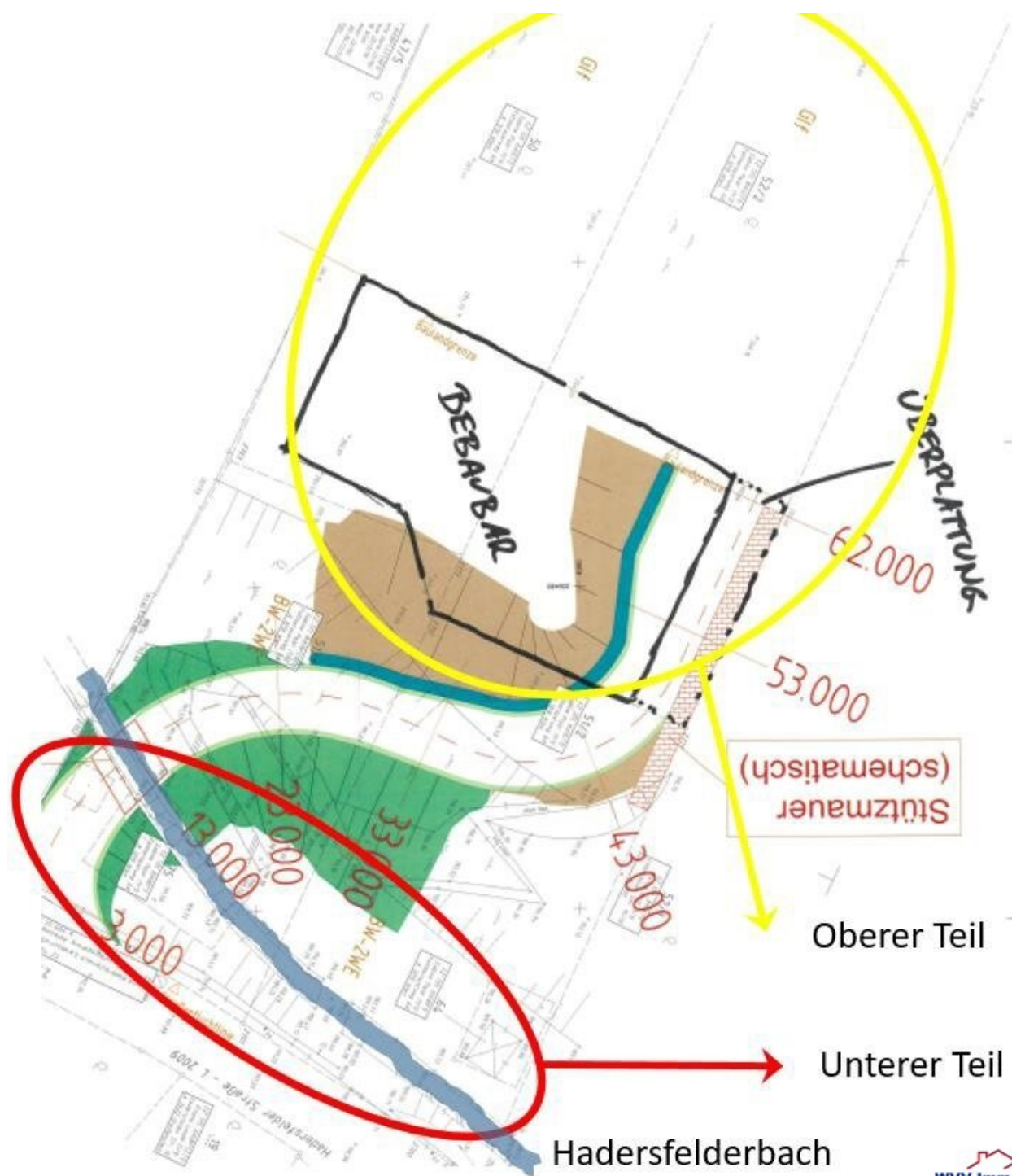












# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

In einzigartiger Lage direkt vis-à-vis der historischen **Burg Greifenstein** stehen **zwei nebeneinanderliegende Baugrundstücke** zum Verkauf. Jedes der Grundstücke bietet die Möglichkeit zur Bebauung mit **zwei Wohneinheiten** – entweder in **offener oder gekuppelter Bauweise** (Bauklassen I und II). Die gesamte Liegenschaft umfasst **2.827 m<sup>2</sup>** und zeichnet sich durch eine **Einzellage** mit **freier und unverbaubarer Sicht auf die Burg Greifenstein, Ruhelage** sowie eine **naturnahe Umgebung** mit **Wald und Wiesen** aus.

## Fakten:

- **Gesamtgrundfläche (2 grundbücherliche Einlagezahlen):**  $1.343 \text{ m}^2 + 1.484 \text{ m}^2 = 2.827 \text{ m}^2$
- **Flächenwidmungen:** Bauland-Wohngebiet (maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück, daher insgesamt 4 Wohneinheiten) sowie Grünland (Land- und Forstwirtschaft)
- **Baulandflächen:**  $642 \text{ m}^2 + 707 \text{ m}^2 = 1.349 \text{ m}^2$
- **Grünlandflächen:**  $701 \text{ m}^2 + 777 \text{ m}^2 = 1.478 \text{ m}^2$
- **Bebauungsdichte:** 30 % ( $192,60 \text{ m}^2 + 212,10 \text{ m}^2 = 404,70 \text{ m}^2$ )
- **Bebauungsweisen:** offen oder gekuppelt
- **Bauklassen bzw. -höhen:** I und II (bis 5 m und 5 bis 8 m)
- **Grundstücksbreite:** insgesamt rund 32 m
- **aktuell bestandsfrei und unbebaut**
- **Einzellage (uneinsehbar und unverbaubar)**
- **unverbaubarer Burgblick**
- **direkt angrenzend an Bach und Wald**



- **Kfz-Abstellplätze vorgesehen**
- **Anbindung:** direkt an die Hadersfelderstraße

### **Fazit:**

Diese beiden Liegenschaften bieten eine **seltene Kombination aus exklusiver Lage, Naturidylle und Stadtnähe**. Ideal für Bauträger oder Privatpersonen, die ein hochwertiges Wohnprojekt mit Blick auf ein historisches Wahrzeichen realisieren möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <1.000m  
Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap