

**Entwicklungsfähige Liegenschaft im Wienerwald - 6.293 m²
Bauland Wohngebiet**



Objektnummer: 1532/142

Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Walderdorff

Imfora Vertriebsgesellschaft mbH
Am Modenapark 10/19
1030 Wien

T +43676 51 66 223

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























Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Liegenschaft im Herzen des Wienerwalds – bestehend aus drei zusammenhängenden Baugrundstücken mit einer Gesamtfläche von **6.293 m²** (Grundstück 1: 1.679 m², Grundstück 2: 2.120 m², Grundstück 3: 2.493 m²). Die Grundstücke liegen in ruhiger, sonniger Hanglage mit südlicher Ausrichtung und bieten herrlichen **Weitblick** sowie **Uneinsehbarkeit** durch Nachbargrundstücke – ein idealer Rückzugsort mit hohem Maß an Privatsphäre.

Das mittlere Grundstück (2.120 m²) ist derzeit mit einem **sanierungsbedürftigen Holzhaus** (ca. 45 m² Grundfläche) sowie zwei kleinen Holzschuppen bebaut. Die **Erschließung ist vollständig vorhanden** – Ortswasser, Kanal und Strom sind bereits angeschlossen. Zusätzlich steht ein **eigener Brunnen** zur Verfügung. Der **Umzäunung der gesamten Liegenschaft** wurde erst 2023 vollständig erneuert.

Die Liegenschaft befindet sich in einer **verkehrsberuhigten Wohnstraße** in idyllischer Grünlage – ideal für Naturliebhaber, die gleichzeitig nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchten. Der **Bahnhof Eichgraben** ist in nur ca. **15 Gehminuten** erreichbar. Nahversorgungseinrichtungen wie **Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie** befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen diese Liegenschaft besonders attraktiv – sowohl für Bauträger als auch für Privatpersonen mit Wohntraum im Grünen.

Entwicklungspotential – Dichte & Potenzial laut Widmung

Die Liegenschaft mit **6.293 m² Gesamtfläche** liegt im **Bauland-Wohngebiet** mit **Widmungsbeschränkung auf 2 Wohneinheiten je Grundstück**. Gemäß der aktuell geltenden **Bauordnung** wäre eine **maximale bebaubare Fläche von 150 m² pro 700 m² Grundstücksfläche** zulässig.

Daraus kann sich folgendes bauliches Potenzial bei Neuteilung der Grundstücke ergeben:

- **Teilung in 8 Grundstücke** zu je ca. **700–800 m²**.
- Mögliche **Bebauung je Grundstück** von **150 m² Grundfläche**
- Bei einer **typischen Bebauung mit 2,5 Geschoßen** ergibt sich eine **Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 375 m² je Bauparzelle**.

Es ergibt sich somit folgendes mögliches Entwicklungspotenzial:

- **8 Grundstücke x 2 Einheiten = 16 Wohneinheiten**
- **8 x 375 m² BGF = 3.000 m² Gesamt-BGF**

IMFORA Immobilien übernimmt **keine Gewähr** für die baurechtliche Umsetzbarkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der genannten Werte, Erträge oder Projektkalkulationen.

Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Sie sind noch nicht fündig geworden? Hinterlegen Sie gerne Ihren Suchwunsch unter folgendem Link und wir informieren Sie sobald wir etwas passendes anbieten können.

[Suchagent anlegen](https://imfora.service.immo/registrieren/de) - <https://imfora.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap