

## Premium-Grundstück in Gießhübl!



Ausblick auf die Nachbarschaft

**Objektnummer: 1062**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

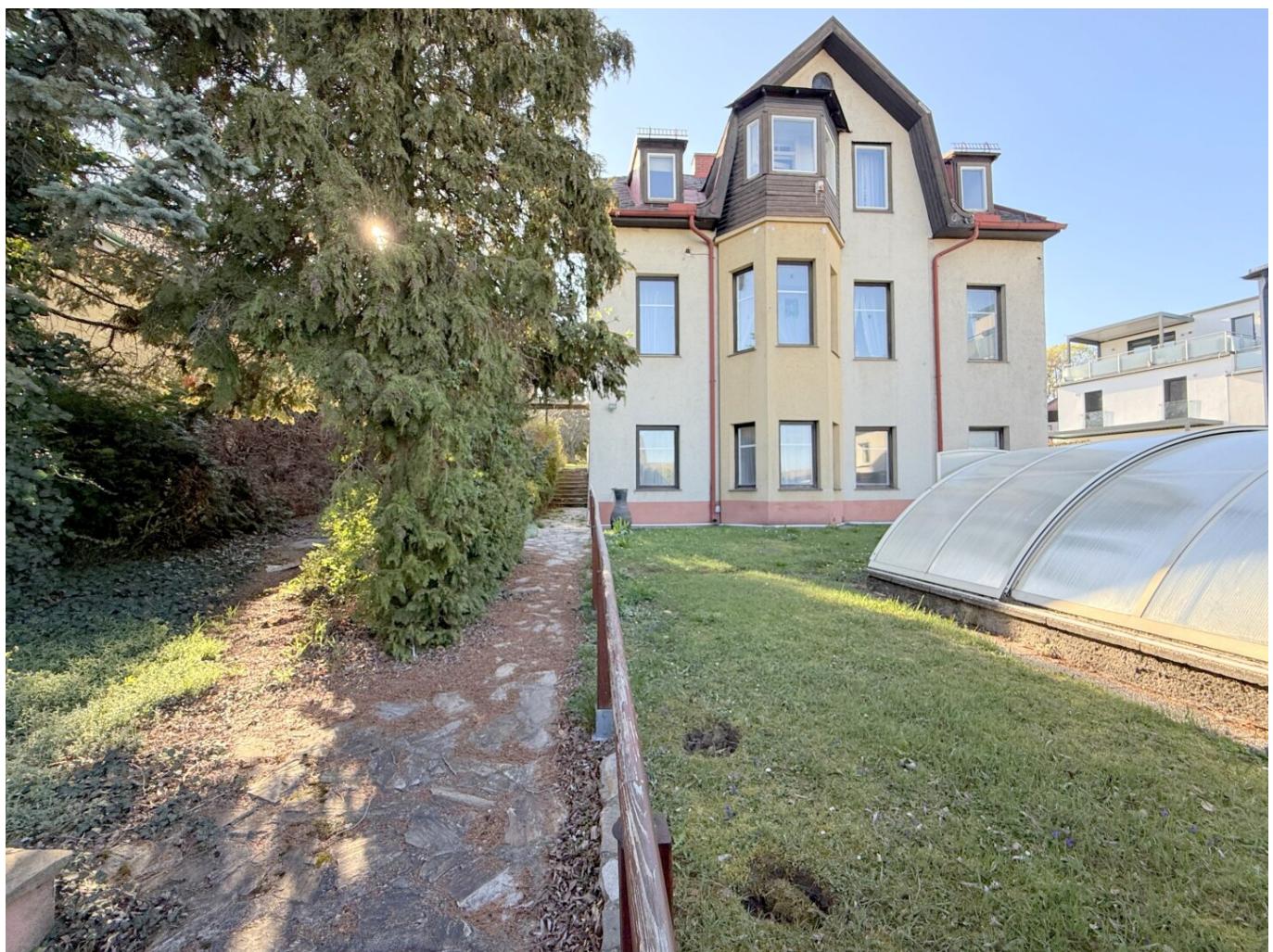
RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 214 06  
H +43 664 22 98 981  
F +43 2243 214 06 10

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







# Objektbeschreibung

Dieses ca. 1.423 m<sup>2</sup> große Grundstück in der Alleestraße 9 in Gießhübl repräsentiert eine außergewöhnliche Gelegenheit für Investoren, die sowohl Wert auf eine exklusive Lage, als auch auf langfristige Wertsteigerung legen. In dieser begehrten, ruhigen und dennoch stadtnahen Region sind Grundstücke dieser Größe und Qualität mittlerweile eine Seltenheit. Die wenigen verfügbaren Flächen in dieser exklusiven Lage machen dieses Angebot umso wertvoller und einzigartig.

Auf dem Areal befindet sich eine historische Villa, deren Charme und großzügige Raumaufteilung das Potenzial für eine elegante Revitalisierung bieten. Die Villa könnte zu einer wahrhaften Residenz werden, die den Glanz vergangener Tage in die Gegenwart holt – allerdings mit einem entsprechenden Investitionsaufwand.

Für visionäre Bauherren jedoch, die nach einer flexiblen und langfristigen Lösung suchen, bietet das Grundstück weitaus mehr: Es lässt sich problemlos teilen und mit einer Bebauungsdichte von 25 % können hier z.B. bis zu vier exklusive Einzelhäuser errichtet werden – perfekt für anspruchsvolle Käufer, die die perfekte Mischung aus luxuriösem Wohnen und naturnaher Umgebung schätzen.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und mit Gas, Wasser, Strom sowie Kanalanschluss ausgestattet. Zwei Zufahrten sorgen für eine optimale Erreichbarkeit und maximale Flexibilität bei der Bebauung. Hier haben Sie die Grundlage für ein anspruchsvolles Projekt, das sowohl ästhetisch als auch funktional überzeugt.

## Lage – Ein Paradies für anspruchsvolle Investoren:

Gießhübl, im Naturpark Föhrenberge eingebettet, ist ein Ort, an dem Luxus und Natur in perfektem Einklang stehen. Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an die Wiener Innenstadt – nur 20 Kilometer entfernt. In einer Region, in der Grundstücke dieser Größe und Lage nahezu nicht mehr erhältlich sind, stellt dieses Angebot eine seltene und wertvolle Gelegenheit dar. Hier können Sie in eine exklusive Wohnlage investieren, die von Natur, Ruhe und einer erstklassigen Anbindung an die Stadt profitiert.

Die Umgebung von Gießhübl ermöglicht eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten: Wanderungen im Naturpark, Ausflüge in den nahegelegenen Lainzer Tiergarten oder einfach das Leben in einer der schönsten Gegenden Niederösterreichs. Zugleich bietet Wien sämtliche Annehmlichkeiten einer Weltstadt – von Kultur über Gastronomie bis hin zu Berufsmöglichkeiten.

## Fazit – Ihre Chance auf eine visionäre Investition:

Das Grundstück Alleestraße 9 bietet eine einmalige Gelegenheit, in einer der exklusivsten Lagen am Rande Wiens zu investieren. Die Seltenheit solcher Grundstücke, die in dieser Lage kaum mehr zu finden sind, macht dieses Angebot besonders wertvoll.

Ob durch die Sanierung der bestehenden Villa oder den Neubau hochwertiger Einzelhäuser – hier haben Sie die Chance, ein Projekt zu realisieren, das sowohl ästhetisch als auch wirtschaftlich überzeugt.

Für Investoren, die langfristig denken und in eine zukunftsweisende Lage investieren möchten, ist dieses Grundstück eine seltene Perle auf dem Markt.

Verpassen Sie nicht diese exklusive Gelegenheit und gestalten Sie die Zukunft dieses herausragenden Areals.

Der Preis: € 1.290.000,--

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Klinik <3.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m

Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap