

## **Herrliche Waldlage! Grundstück nahe Gablitz am Riederberg**



Waldgrundstück

**Objektnummer: 1021**

**Eine Immobilie von Immobilien Kőszali - IK ImmobilienService  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3004 Riederberg                 |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 389.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

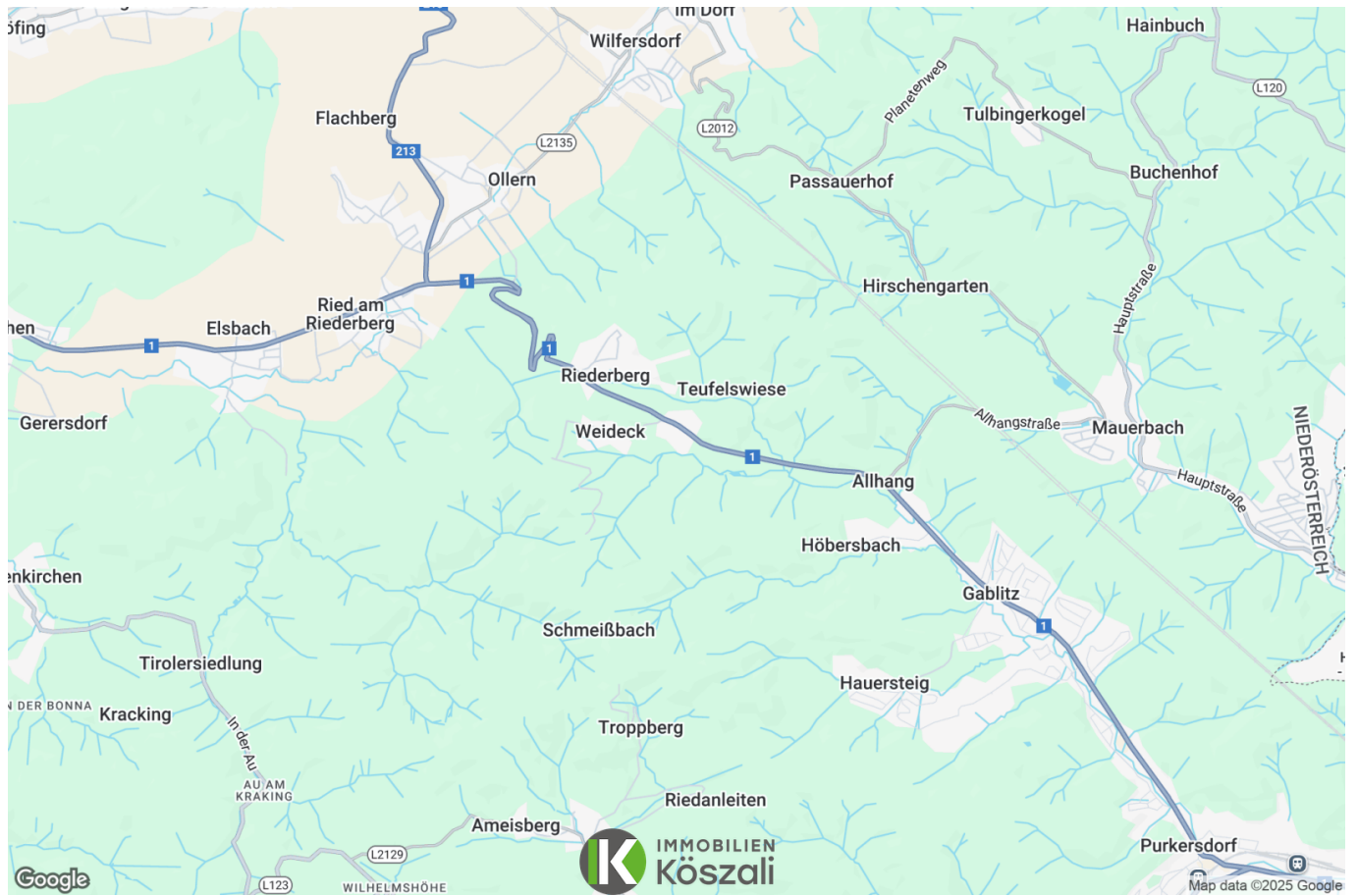


### **Irene Köszali**

Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.  
Aufeld 35  
3141 Kapelln

H +43 664 2238007

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





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:10.000 500 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 11.10.2025

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen des Wienerwalds, nahe Gablitz am Riederberg, gelangt ein einzigartiges Grundstück zum Verkauf.

Die Liegenschaft bietet alles, was das Herz begehrt: Absolute Ruhelage, ganztägige Sonne sowie ein ideales Zusammenspiel aus Bauland und Grünland direkt an der Grünlandgrenze – perfekt für Naturliebhaber, Familien oder Investoren.

### Grundstücksdaten und mögliche Bebauung

- **Bauland:** ca. 1.170 m<sup>2</sup>, als **Bauland Wohngebiet** gewidmet, ideal für die Entwicklung von **bis zu drei Wohneinheiten**.
- **Grünland Forst:** ca. 3.070 m<sup>2</sup>, direkt an das Bauland anschließend, bietet viel Freiraum zur individuellen Nutzung und grenzt an unberührte Natur.
- **Südausrichtung:** Das Grundstück ist nach Süden orientiert, bietet den ganzen Tag Sonne und einen traumhaften Blick ins Grüne und in den Wald.
- Das Grundstück umfasst eine **Gesamtfläche von 4240 m<sup>2</sup>** und bietet somit ausreichend Platz für Ihre individuellen Vorstellungen und Wünsche.

### Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einer **Sackgasse in absoluter Ruhelage**, direkt am Waldrand und an der Grenze zum Grün – ein Paradies für Ruhesuchende und Naturliebhaber

Die malerische Lage **am Rande des Waldes nahe der Natur** verspricht ein ruhiges und entspanntes Wohnen, fernab vom Trubel. Die Verkehrsanbindung ist gut, in wenigen Fahrminuten gelangen Sie perfekt sowohl in das Zentrum von Wien als auch in den Raum Tulln oder zu vielen anderen Zielen. In nur **rd. 17 Minuten ist Wien Auhof** erreichbar. Mehrere Busverbindungen stehen ebenso im Nahbereich zur Verfügung.

Folgende Punkte zeichnen dieses tolle Grundstück aus:

- **Kein Bauzwang**
- **erhöhte Aussichtslage** am Rande des Ortes
- Grünlandgrenze - Forstwidmung
- Blick auf die umliegende grüne Landschaft und **Waldnähe**

- **Sackgasse**

- sehr **ruhige** Wohnlage

- gute Erreichbarkeit von nahegelegener Infrastruktur und zentralen Orten

Diese wohl sehr seltene Gelegenheit für eine Immobilie in solch einer begehrten Lage sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

Das Grundstück lässt individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu. Kanal, Wasser, Gas und Strom sind an der Grundgrenze vorhanden und können angeschlossen werden.

Die Widmung lautet auf **Bauland Wohngebiet - 3 Wohneinheiten**. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, es gilt die NÖ Bauordnung.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass das gesamte Grundstück derzeit **voll bewaldet** ist.

**Ihr Vorteile:** Sie können ihr eigenes Holz ernten, Holz verkaufen etc.

**Exklusiv und wertgeprüft angeboten von Immobilien Köszali - fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Exposé an!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <5.000m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <9.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m  
Schule <3.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <5.500m  
Geldautomat <3.000m  
Post <5.000m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <6.500m  
Autobahnanschluss <8.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap