

## **Baugrundstück in Gießhübl – Ideal für Familien, Paare oder Investoren**



**Objektnummer: 1737**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

27.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Kudrat Gassanov**

Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2  
1020 Wien

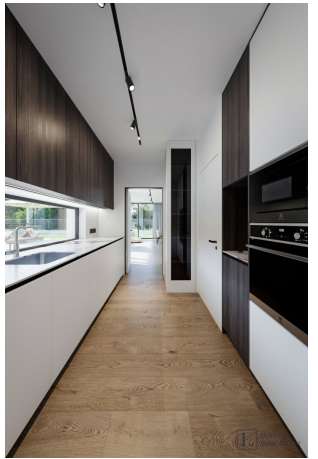
T +43 699 17877776  
H +43 699 178 7777 6

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











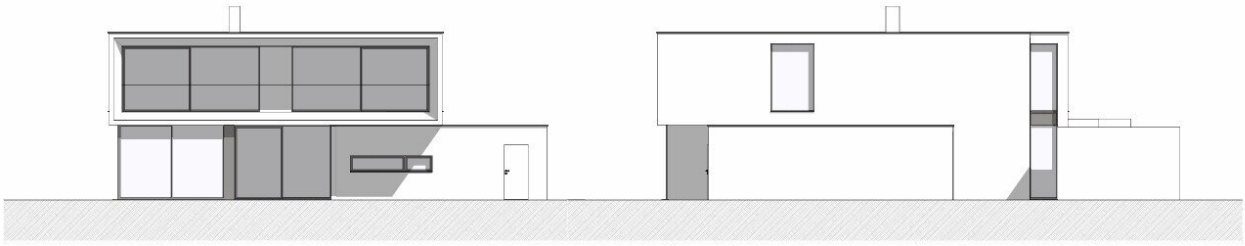






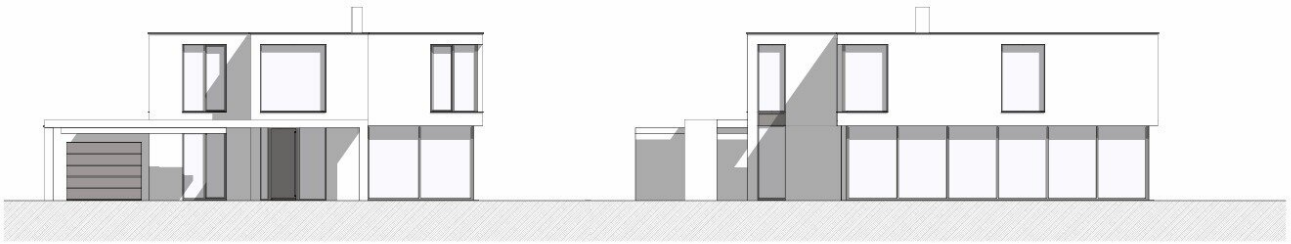
**L** LUXURY  
IMMOBILIEN





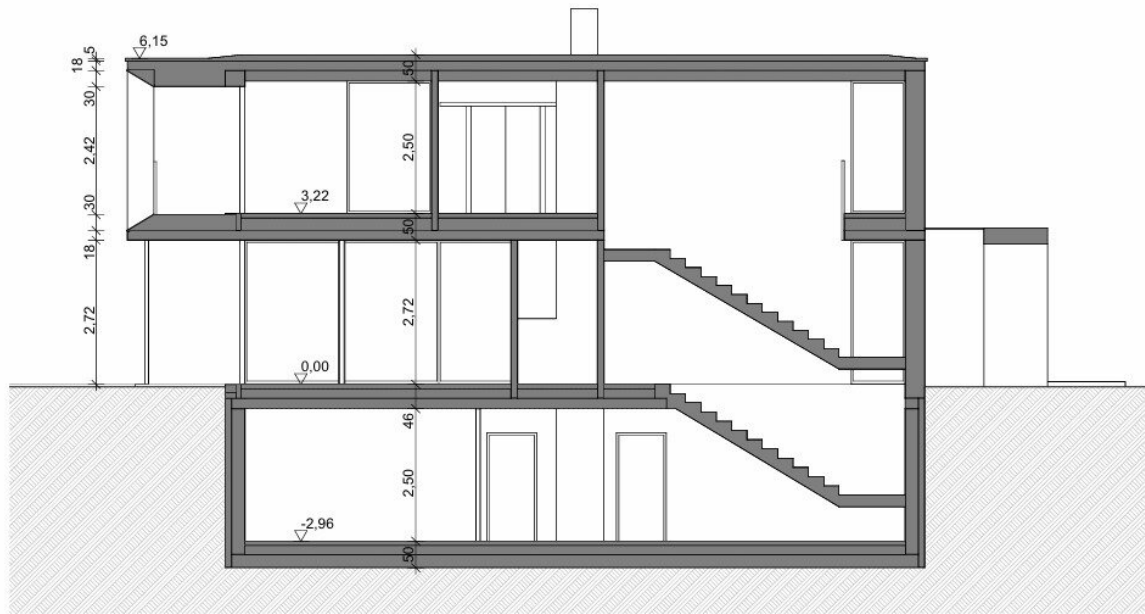
SÜDANSICHT

OSTANSICHT



NORDANSICHT

WESTANSICHT



SCHNITT

## Objektbeschreibung

Dieses seltene Angebot befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Gießhübl und umfasst zwei benachbarte Grundstücke, die zusammen ein ideales Gleichgewicht zwischen Baupotenzial und naturnaher Umgebung bieten. Ein ausgewiesenes Baugrundstück und ein angrenzendes Gartenland ermöglichen sowohl Entwicklungsmöglichkeiten als auch großzügigen Grünraum zur Erholung.

**Baugrundstück:** 665 m<sup>2</sup> – geeignet für Wohnbebauung

**Gartenland (Grünland/Garten):** 1.399 m<sup>2</sup> – ideal für private Nutzung, Freizeit oder Gestaltung

Das Baugrundstück eignet sich perfekt für junge Familien, Paare oder Bauträger. Es liegt in einer verkehrsberuhigten Zone und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an lokale Einkaufsmöglichkeiten sowie an den Autobahnanschluss Gießhübl.

Ein Visualisierungskonzept für ein mögliches Haus ist bereits vorhanden. Als neuer Eigentümer können Sie dieses Konzept übernehmen oder Ihr eigenes Projekt nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Laut den örtlichen Bauvorschriften darf bis zu 30 % der Fläche in offener Bauweise bebaut werden, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6 m. Ein 3 m breiter Vorgarten ist einzuhalten. Das Grundstück wurde bereits gerodet und ist sofort bebaubar. Zusätzlich befindet sich entlang der Südwestgrenze eine Fertiggarage.

Anschlüsse an das kommunale Kanalsystem, die Wasserversorgung und das Stromnetz sind bereits vorhanden, was den Bauprozess unkompliziert gestaltet.

### Infrastruktur und Lage:

- Bushaltestellen der Linien 258 und 262 sind ca. 5 Minuten entfernt und bieten Verbindungen zum Bahnhof Brunn–Maria Enzersdorf in ca. 15 Minuten (mit den Linien R9, S1, S2, S3, S4).
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <4.500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap