

Wohntraum in den Weinbergen



Objektnummer: 7675/48

Eine Immobilie von MAFAB Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Hagenbrunn
Kaufpreis:	555.690,00 €

Ihr Ansprechpartner

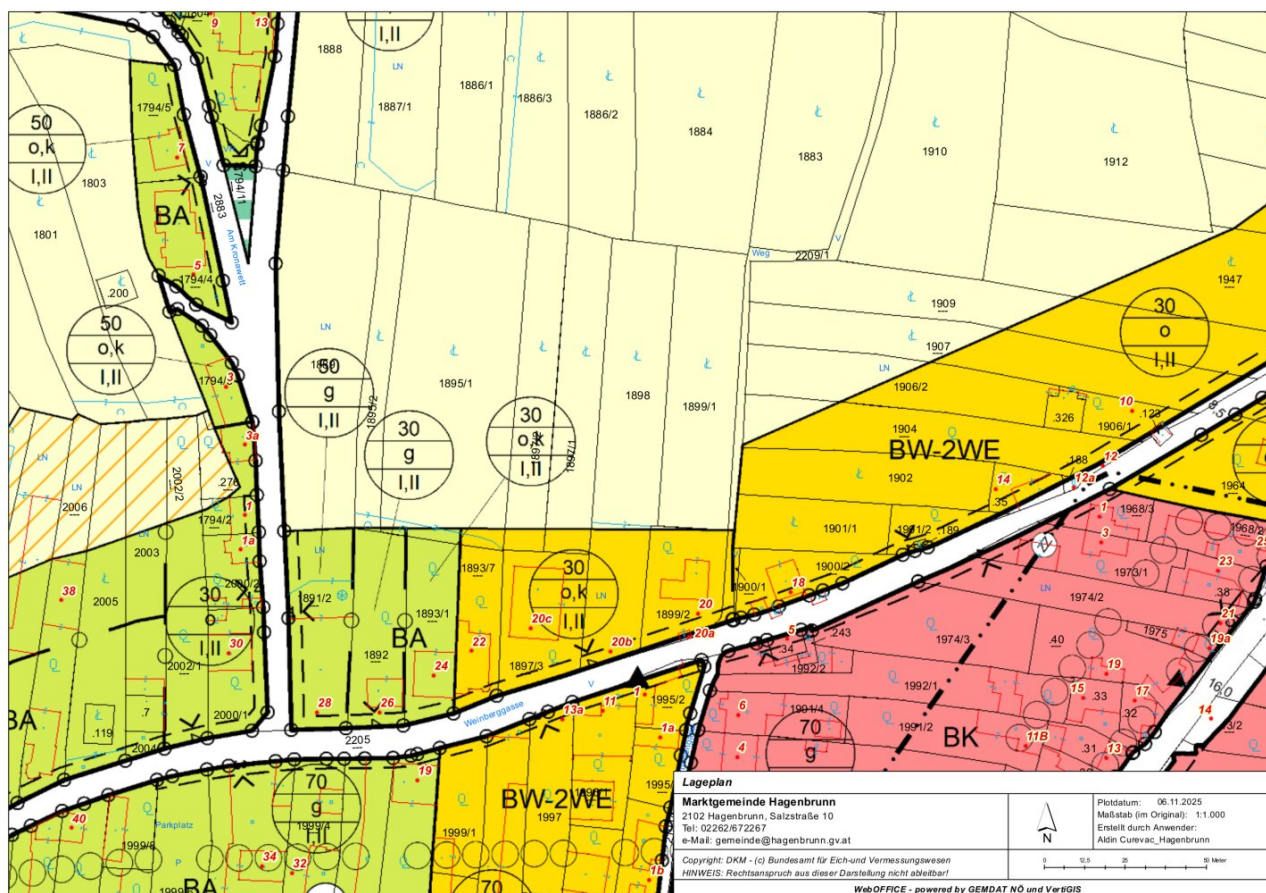
Marcel Fabian

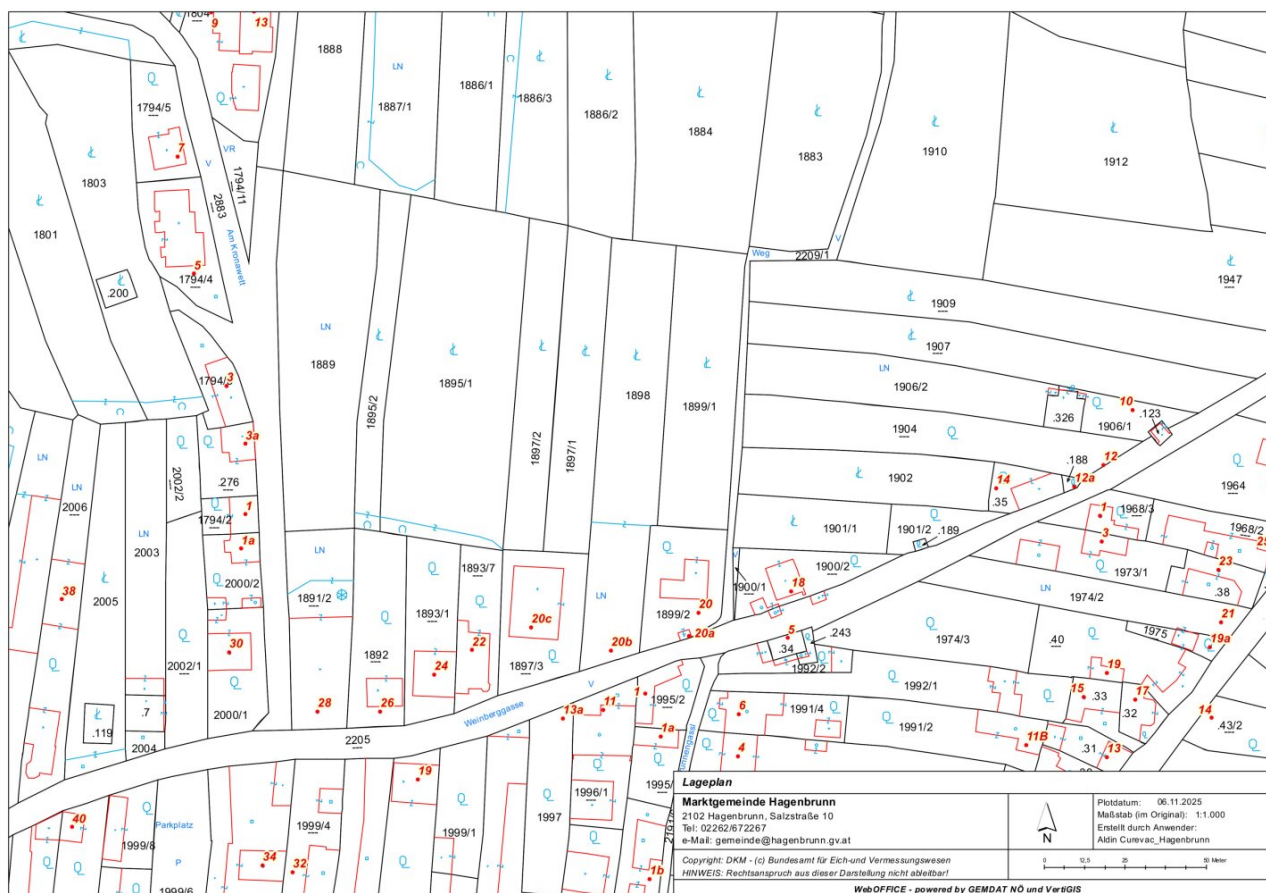
MAFAB Management GmbH
Rudolf-Hausner-Gasse 6
1220 Wien Wien

T +43 660 608 61 10

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









Objektbeschreibung

Grundstücksdaten

- Grundstücksfläche (Baugrund): 743 m²
- Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW)
- Bauklasse: I und II
- Bebauungsweise: offen oder gekuppelt
- Verbaubarkeit: 30 %
- Anschlüsse: Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation in der Straße vorhanden

Einzigartige Erweiterungsmöglichkeit – Weingarten als Gartenfläche

Direkt angrenzend an das Baugrundstück befindet sich ein idyllischer Weingarten mit 3.657 m², der optional miterworben werden kann.

Diese Fläche eröffnet außergewöhnliche Möglichkeiten – ob als privater Naturgarten, Erholungs- oder Freizeitbereich, zur Selbstbewirtschaftung oder als wertvolle Grünreserve in einzigartiger Lage.

Solch eine Kombination aus Baugrund und großzügiger Weingartenfläche ist in dieser Form im Raum Hagenbrunn äußerst selten und macht das Angebot besonders attraktiv für naturverbundene Käufer.

Lage & Umgebung

Einer der schönsten Wohnlagen Hagenbrunns – ruhig, sonnig und umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und Weingärten.

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Sportanlagen sowie die bekannten Hagenbrunner Heurigen, die dem Ort seinen unverwechselbaren Charme verleihen.

Die sanft hügelige Landschaft rund um den Bisamberg bietet zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege.

Trotz der naturnahen Umgebung ist Wien über die S1 (Eibesbrunn) oder die A5 Nordautobahn in nur etwa 15 Minuten erreichbar – perfekt für alle, die die Ruhe des Landes mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Bebauungsmöglichkeiten

Mit einer Bauklasse I und II, offener oder gekuppelter Bauweise und einer 30%igen Verbauungsdichte bietet das Grundstück vielseitige Gestaltungsspielräume – von einem modernen Einfamilienhaus über ein großzügiges Doppelhaus bis hin zu einem repräsentativen Landhaus mit Garten.

Die sonnige Ausrichtung und der freie Blick ins Grüne schaffen ideale Bedingungen für ein hochwertiges Wohnprojekt in traumhafter Umgebung.

Fazit:

Das Grundstück vereint alles, was das Wohnen im Weinviertel so besonders macht – Ruhe, Natur, Weinkultur und Stadtnähe.

Die zusätzliche Möglichkeit, einen großflächigen Weingarten mit über 3.600 m² als private Grünfläche zu erwerben, macht dieses Angebot zu einer einmaligen Gelegenheit für Genießer, Naturliebhaber und anspruchsvolle Bauherren.

Ein Ort, an dem Wohnen und Natur harmonisch verschmelzen – mitten im Herzen von Hagenbrunn.

Maklerprovision:

Für den Käufer fällt eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer an.

Bei einem Kaufpreis von € 555.690,– ergibt dies eine Käuferprovision von 16.670,7€ zzgl. 20 % USt, somit insgesamt € 20.004,84 brutto.

Die Provision wird fällig mit Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap