

## **Seltene Gelegenheit – Exklusives Baugrundstück in Gießhübl**



**Objektnummer: 5324/3209**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Natascha Haberkorn**

Haberkorn Immobilien  
Wassergasse 20/2  
2500 Baden

T +43 664 137 97 00

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

A modern living room interior with a grey sofa, a coffee table, and a fireplace. The room features light wood flooring, a white fireplace, and large windows overlooking a green landscape. The scene is bright and airy.

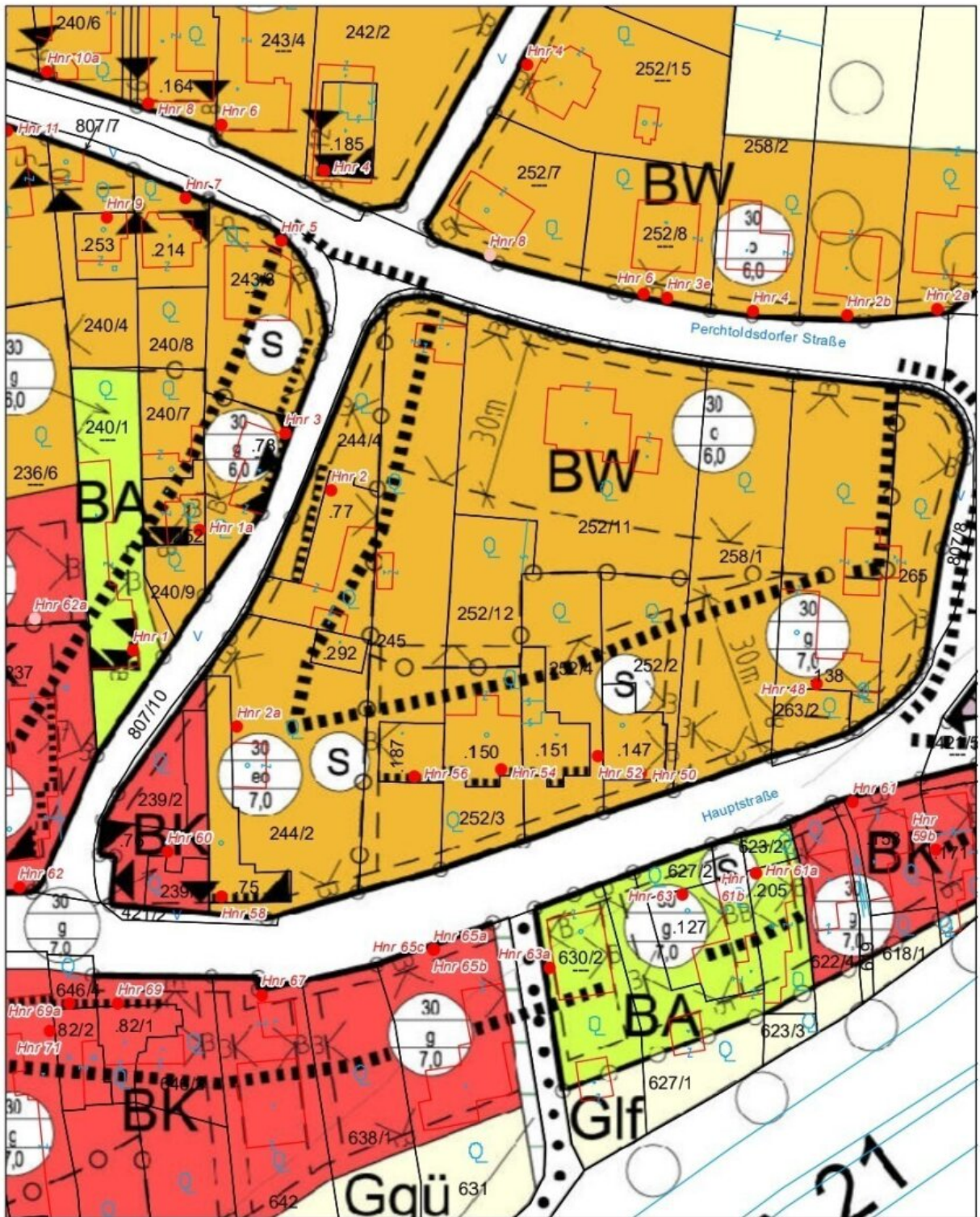
  
HABERKORN  
IMMOBILIEN

HaberKorn Immobilien  
**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)





## Objektbeschreibung

**\*Naturnähe \*Ruhelage \*Top Verkehrsanbindung**

### **Seltene Gelegenheit – Exklusives Baugrundstück in Gießhübl**

Nahe der Ortsmitte von Gießhübel, in **exklusiver Lage** bietet sich die seltene Gelegenheit, den Traum vom Eigenheim in einer der attraktivsten Wohngegenden im Süden von Wien zu verwirklichen.

Hier befindet sich ein **ca. 800m<sup>2</sup> großes Baugrundstück**, welches derzeit Teil eines größeren Gesamtareals (ca. 1.672 m<sup>2</sup>) ist. Es bietet sich die Möglichkeit der Realteilung, sodass das angebotene Grundstück separat vermessen und erworben werden kann. Durch die Teilung entsteht ein **eigenständiges, klar abgegrenztes Baugrundstück** mit eigener Zuwegung sowie gesicherter Erschließung.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre **vielseitige Bebaubarkeit** und bietet ideale Voraussetzungen für die Verwirklichung Ihres **individuellen Bauvorhabens**. Derzeit befindet sich auf der Liegenschaft eine in den 1990er Jahren errichtete Blockhütte mit einer Garage und Werkstatt.

Die idyllische Lage verbindet auf einzigartige Weise naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt.

Eingebettet in die malerische Landschaft des Wienerwaldes genießen Sie hier eine außergewöhnliche Lebensqualität. Sanfte Hügel, weitläufige Grünflächen sowie zahlreiche Wander- und Spazierwege schaffen eine Umgebung, die Ruhe, Erholung und Naturverbundenheit vermittelt.

Gleichzeitig profitieren Sie von der **hervorragenden Infrastruktur** - so sind sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten oder Schulen fußläufig erreichbar. Ortsansässige Restaurants und Heurigenlokale runden das Angebot ab.

Durch den **direkten Anschluss an die Autobahn A21** und weiters die **Anbindung an die A2** sind sowohl die Shopping City Süd (ca.10 Fahrminuten) als auch die Bundeshauptstadt Wien und der Flughafen Wien-Schwechat in nur kurzer Zeit erreichbar. Nur etwa drei Gehminuten vom Grundstück entfernt, befindet sich eine **Bushaltestelle** der Linien 261 und 262, die Sie zum Bahnhof Mödling bringen.

Dieses Baugrundstück bietet damit eine **hervorragende Grundlage** für ein individuelles

Wohnprojekt – an einem Ort, an dem sich **Natur, Ruhe und Stadtnähe** zu einer seltenen **Wohnqualität** verbinden.

## Lage:

**Südlich von Wien**, am Rande der **Föhrenberge**, umgeben von Wäldern und Wiesen, liegt die **idyllische Gemeinde Gießhübl**.

Sie gehört dem politischen Bezirk Mödling an und beherbergt mit Stand 01. Jänner 2025 2.433 EinwohnerInnen auf einer Fläche von rund 3,9m<sup>2</sup>. Gießhübl liegt auf einer Seehöhe von 416m und ist somit der höchstgelegene Weinort Niederösterreichs. Unmittelbare Nachbargemeinden sind Perchtoldsdorf, Brunn am Gebirge, Maria Enzersdorf und die Hinterbrühl.

Einst bäuerlich besiedelt, ist Gießhübl heute ein **moderner Wohnort** mit **bester Infrastruktur**: Nahversorger, Schulen und Kindergärten, Vereine, eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, aber auch Kulturveranstaltungen und Gastronomie.

Gießhübl besticht durch seine gepflegte, von großzügigen Grundstücken und eleganten Einfamilienhäusern geprägte Wohnstruktur. Die **ruhige Atmosphäre, viel Privatsphäre** und das **grüne Umfeld** machen diesen Standort besonders attraktiv.

Dank der **direkten Anbindung an die Autobahn A21** sind auch die **Shopping City Süd**, in der weitere Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote zur Verfügung stehen, **Wien** sowie der **Flughafen Wien-Schwechat** innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#).

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und

Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: [+43 664 137 97 00](tel:+436641379700) oder [office@haberkorn-immobilien.at](mailto:office@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: [HABERKORN IMMOBILIEN GmbH](#)

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 <1.500m  
Klinik <4.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap