

# **Grundstück in Hinterbrühl - Top Lage mit Potenzial für Neubau oder Sanierung**



**Objektnummer: 1568**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 2371 Hinterbrühl  
**Kaufpreis:** 900.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Elena Shved**

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

T +43 676 7731773  
H +43 676 7731773

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



LUXURY  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen ein äußerst interessantes Grundstück in der begehrten Lage der Hinterbrühl, das Ihnen zahlreiche Möglichkeiten bietet. Es handelt sich um ein Grundstück mit einer Fläche von 1.247 m<sup>2</sup>, ideal für Investoren, Bauträger oder Privatpersonen, die ein exklusives Wohnprojekt in einer der teuersten und besten Lagen Österreichs realisieren möchten.

**Lagebeschreibung:** Das Grundstück befindet sich in 2371 Hinterbrühl, einem der renommiertesten und gefragtesten Wohngebiete im südlichen Wiener Umland. Die Gegend ist von Natur umgeben und zeichnet sich durch eine ruhige und exklusive Atmosphäre aus, die gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum von Wien bietet. Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität, mit allen wichtigen Annehmlichkeiten wie Geschäften, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe.

**Eigenschaften des Grundstücks:**

Grundstücksfläche: 1.247 m<sup>2</sup>

Flächenwidmung: BW (Bauland-Wohngebiet), BD 20%, offen/gekuppelt, BK I, II  
(Keine bekannten Einschränkungen der Wohneinheiten, was eine flexible Bebauung ermöglicht)

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus, das entweder renoviert oder besser abgerissen und durch ein modernes Neubauprojekt ersetzt werden kann. Die vorhandene Bausubstanz bietet dabei die Möglichkeit, die Gebäudestruktur nach den eigenen Vorstellungen und Anforderungen zu gestalten.

**Entwicklungspotential:** Das Grundstück ist ein wahres Juwel für Investoren und Bauträger. Mit einer Baulandwidmung (BW) und einer Baufläche von 20% bietet es ausreichend Platz für die Entwicklung eines modernen Wohnhauses oder sogar mehrerer Wohneinheiten. Der m<sup>2</sup> Preis in dieser Region liegt aktuell bei bis zu 1.000€, was das Grundstück zu einer ausgezeichneten Investitionsmöglichkeit macht. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser exklusiven Lage lässt auf eine sehr gute Wertsteigerung in der Zukunft schließen.

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen der Agentur und dem Eigentümer eine enge wirtschaftliche Beziehung besteht. Die Agentur ist als Doppelagent tätig.*

*Besuchen Sie unsere Homepage [www.luxury-vienna.com](http://www.luxury-vienna.com) für weitere tolle Objekte!*

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <4.000m  
Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <4.500m  
Straßenbahn <6.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap