

# **GROSSZÜGIGES BAUGRUNDSTÜCK MIT TRAUMHAFTER AUSSICHT IN BESTLAGE**



**Objektnummer: 1150707**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 660 45 434 59

H +43 660 45 434 59

F +43 1 35 600 10

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





**Baugrund  
1100 m<sup>2</sup>**

# Objektbeschreibung

## Exklusives Baugrundstück in Gießhübl – Wohnen im Villenviertel mit Weitblick

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches Baugrundstück in begehrter Lage von **Gießhübl**. Mit einer großzügigen Fläche von **1.100 m<sup>2</sup>** bietet dieses Grundstück ideale Voraussetzungen für die Verwirklichung Ihres Wohntraums im exklusiven Villenviertel.

Die Liegenschaft besticht durch ihre **schöne südliche Ausrichtung** sowie eine **leichte Hanglage**, die nicht nur eine optimale Sonneneinstrahlung garantiert, sondern auch eine beeindruckende Aussicht auf die idyllische, grüne Hügellandschaft eröffnet.

Gemäß der Bebauungsvorschriften sind auf diesem Grundstück **maximal 2 Wohneinheiten** realisierbar – perfekt für ein großzügiges Einfamilienhaus oder eine elegante Villa mit zusätzlicher Einheit.

### Highlights im Überblick:

- Grundstücksgröße: **ca. 1.100 m<sup>2</sup>**
- Villenviertel in exklusiver Lage von Gießhübl
- **Leichte Hanglage** mit traumhafter Aussicht
- **Südorientierung** für maximale Lichtverhältnisse
- Bebauung: **max. 2 Wohneinheiten**

Dieses Grundstück vereint Ruhe, Natur und Exklusivität – und liegt dennoch in unmittelbarer Nähe zu Wien. Eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Lage, Lebensqualität und Privatsphäre legen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**



Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Klinik <3.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap