

Idyllisch und zentral: Baugrundstück in begehrter Wohnlage



Objektnummer: 79763

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Untere Waldgasse

Grundstück - Baugrund Eigenheim

Österreich

3423 St. Andrä-Wördern

359.000,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1

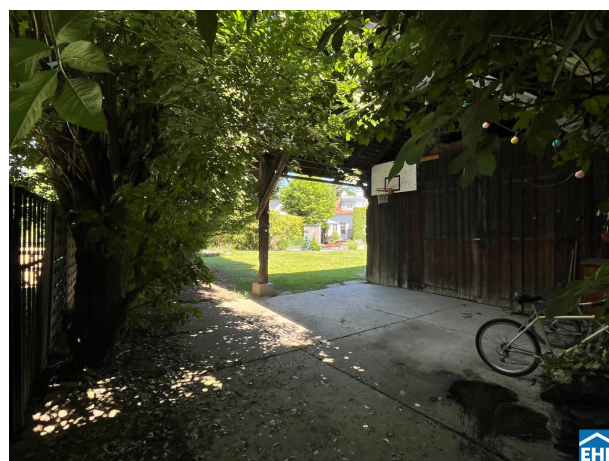
1010 Wien

T +43 1 5127690 410

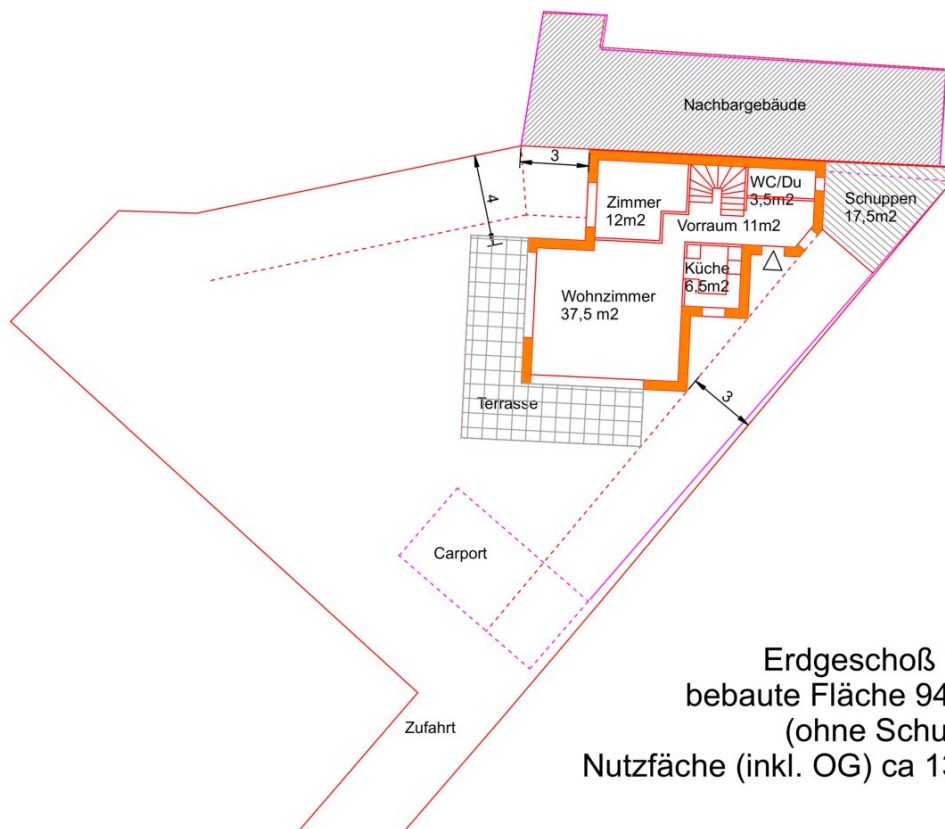
H +43 664 881 601 43

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



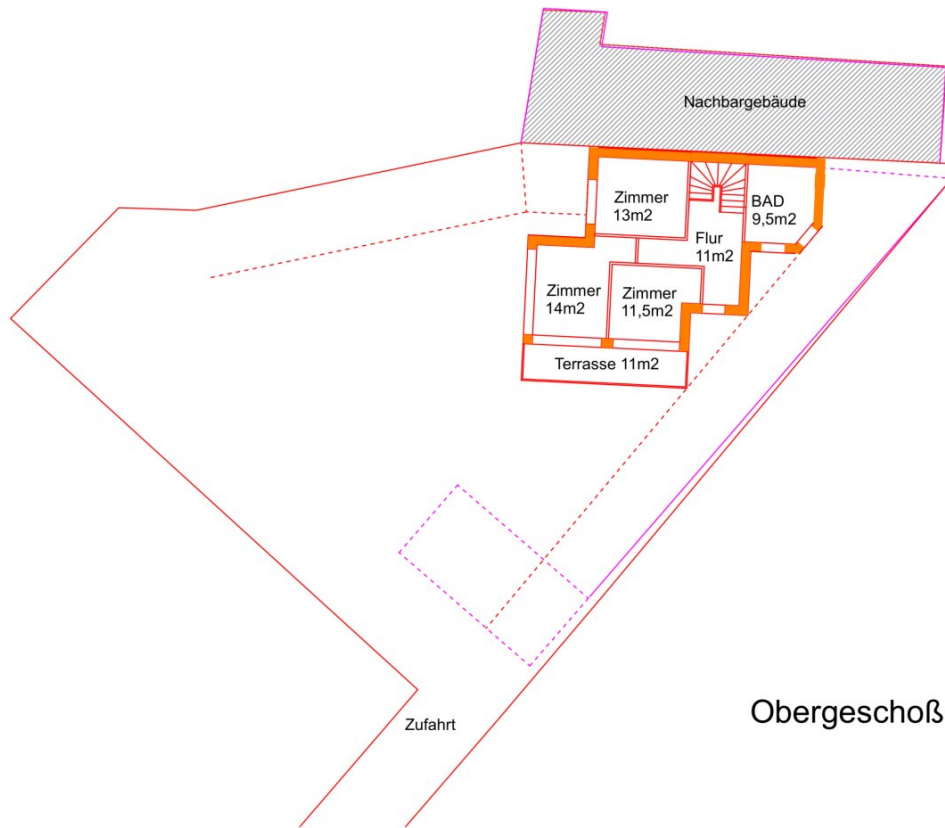




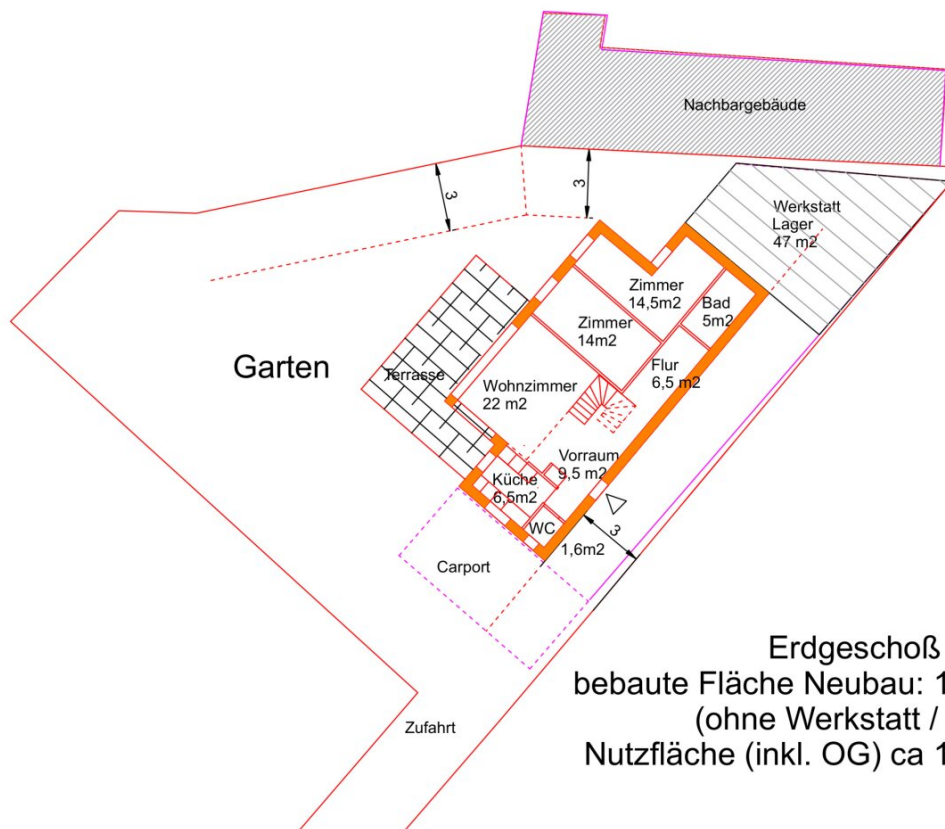


Erdgeschoß VAR 1
bebaute Fläche 94,5 m²
(ohne Schuppen)
Nutzfläche (inkl. OG) ca 130 m²





Obergeschoß VAR 1



Erdgeschoß VAR 2
bebaute Fläche Neubau: 104 m²
(ohne Werkstatt / Lager)
Nutzfläche (inkl. OG) ca 140 m²



Obergeschoß VAR 2

Objektbeschreibung

Ein Ort zum Träumen: Baugrundstück mit Charakter und Potenzial in St. Andrä-Wördern

Willkommen an einem Ort, der Urbanität und Rückzug auf harmonische Weise vereint. Dieses charmante Baugrundstück im Herzen von St. Andrä-Wördern bietet Ihnen mit seinen 662 m² nicht nur Raum zum Bauen – sondern auch Raum zum Leben, Wachsen und Ankommen. Eingebettet in eine ruhige Umgebung und dennoch bestens angebunden, ist es der ideale Platz für Ihr ganz persönliches Wohnprojekt.

Verwirklichen Sie Ihre architektonischen Visionen in offener oder gekuppelter Bauweise und genießen Sie dabei ein Höchstmaß an Privatsphäre. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine private Fahne mit 3,5 Metern Breite und 29 Metern Länge – großzügig genug, um auch größere Fahrzeuge bequem zu manövrieren. Ein besonderes Plus: Die Bebauung grenzt an eine Feuermauer zum Nachbargrundstück, was Ihnen ein geschütztes, uneinsehbares Wohngefühl garantiert.

Auf dem Grundstück steht derzeit eine alte Scheune – ein Relikt mit Geschichte, das entweder Platz für Neues schafft oder kreativ in Ihr Bauvorhaben integriert werden kann. Ob Rückzugsort, Familiennest oder moderne Oase: Hier entsteht mehr als ein Haus – hier entsteht ein Zuhause.

Grundstücksmerkmale

- **Fläche:** 662 m²
- **Bebauung:** 30% – ermöglicht eine Bebauung von bis zu 198,6 m²
- **Bauklasse:** I bis II
- **Bauweise:** Offene und gekuppelte Bauweise
- **Erschließung:** Bereits als Bauplatz gewidmet, jedoch noch nicht aufgeschlossen
- **Ergänzungsabgabe:** Fällig bei Bebauung in Bauklasse II

Perfekte Infrastruktur und hervorragende Anbindung

Die Lage dieses Grundstücks bietet eine exzellente Infrastruktur und kurze Wege für den täglichen Bedarf:

- **Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte sowie Kindergarten und Volksschule**

sind bequem zu Fuß erreichbar.

- **Nur 7 Gehminuten bis zum Bahnhof**, von wo aus Sie eine schnelle Anbindung nach Wien genießen.
- **20 Minuten mit der Bahn zur U-Bahn-Station Heiligenstadt (U4)** und damit eine direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum.
- **45 Autominuten ins Wiener Stadtzentrum**, ideal für Pendler oder gelegentliche Städtetrips.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, sich ein Grundstück in einer begehrten und ruhigen Wohngegend zu sichern. Profitieren Sie von der perfekten Mischung aus zentraler Lage und idyllischer Ruhe und gestalten Sie Ihr Traumhaus nach Ihren individuellen Vorstellungen. Zur Anregung finden Sie hier zwei Bebauungskonzepte.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. USt.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <4.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap