



Inserat ID: 197375

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 999000€

Straße:

2372 Gießhübl

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Maximilian Maximilian

Tel: +43 676 95 04 082

[anfrage@bestlist.immo](mailto:anfrage@bestlist.immo)

Grundfläche: 3450m<sup>2</sup>

## Exklusives Grundstück in unvergleichlicher Grünruhelage



In einer der begehrtesten Wohnlagen im unmittelbaren Einzugsgebiet von Wien gelangt dieses außergewöhnliche Grundstück zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, naturnaher Umgebung, eingebettet in eine gewachsene Wohnstruktur und umgeben von weitläufigen Grünflächen.

Die Nähe zur Stadt Wien ermöglicht eine perfekte Balance zwischen urbaner Infrastruktur und entspanntem Wohnen im Grünen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind rasch erreichbar, während Natur, Ruhe und Erholung direkt vor der Haustüre beginnen.

## Grundstück & Ausrichtung

Das ca. 3.450 m<sup>2</sup> große Grundstück präsentiert sich als südlich ausgerichtetes Hanggrundstück mit hervorragenden Lichtverhältnissen über den gesamten Tagesverlauf. Die Hanglage verleiht dem Areal nicht nur eine besondere architektonische Qualität, sondern ermöglicht auch ein Wohnen mit Weitblick.

Als Fahnengrundstück liegt die Liegenschaft deutlich zurückversetzt von der Straße und somit fernab von Verkehr und Einblicken. Die erhöhte Position über den benachbarten Häusern garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre, Ruhe und einen unverbaubaren Blick in Richtung Wienerwald.

## Widmung & Nutzungsmöglichkeiten

Ein großzügiger Teil des Grundstücks ist als Bauland gewidmet und bietet hervorragende Voraussetzungen für die Errichtung einer exklusiven Wohnimmobilie. Der verbleibende Grundstücksanteil ist als Grünland ausgewiesen und kann dennoch optimal in das Gesamtkonzept integriert werden.

Diese Kombination aus Bauland und Grünland eröffnet außergewöhnliche Gestaltungsmöglichkeiten, die in dieser Form nur selten verfügbar sind.

## Architektur & Entwicklungspotenzial

Das Grundstück wurde bereits von einem Architekten konzeptionell geplant und entworfen, um das volle Potenzial der Liegenschaft auszuschöpfen. Vorgesehen sind unter anderem:

großzügige Wohnflächen mit optimaler Belichtung

eine komfortable Garage

eine exklusive Poolanlage

moderne, smarte Energie- und Nachhaltigkeitskonzepte

zeitgemäße, hochwertige Architektur, angepasst an die Hanglage

Die bestehenden Entwürfe dienen als inspirierende Grundlage und können ? nach Absprache mit dem Eigentümer ? übernommen, adaptiert oder individuell weiterentwickelt werden.

## Fazit

Dieses Grundstück stellt eine absolute Rarität im Wiener Umland dar. Es vereint Lagequalität, Größe, Widmung und architektonisches Potenzial auf höchstem Niveau.

Ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, die ihren Wohntraum verwirklichen möchten & auf der Suche nach einem außergewöhnlichen Projektgrundstück sind.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit zur Verfügung!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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

&lt;1.000m Klinik &lt;3.500m Apotheke &lt;1.000m Krankenhaus

&lt;1.500m Kinder & Schulen Schule &lt;1.500m Kindergarten &lt;1.000m Höhere

Schule &lt;4.500m Universität &lt;10.000m Nahversorgung Supermarkt

&lt;500m Bäckerei &lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;4.500m Sonstige Bank

&lt;1.000m Geldautomat &lt;1.000m Post &lt;1.000m Polizei

&lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn &lt;6.500m Bahnhof

&lt;3.500m Straßenbahn &lt;4.500m Autobahnanschluss &lt;1.000m Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 3450m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Grundstück

## Preisinformationen

Kaufpreis: 999000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Maximilian

Nachname: Maximilian

Tel.: +43 676 95 04 082

E-Mail: [anfrage@bestlist.immo](mailto:anfrage@bestlist.immo)