



Inserat ID: 177190

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2305650€

Straße:

2371 Hinterbrühl

Niederösterreich Österreich

Grundfläche: 2427m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Christoph CHROMECEK

Tel: +43 664 139 29 00

chromecek@forliving.at

## CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - HINTERBRÜHL - Villenbaugrund im XL-Format



### HINTERBRÜHL - Villenbaugrund im XL-Format

Seitens der Eigentümer eines bestehenden Grundstücks, am Südhang gelegen, ist durch Realteilung geplant ein eigenständiges Grundstück mit einer ungefährten und auch noch teilbaren Gesamtfläche von ca. 2.420 m<sup>2</sup> zu schaffen, welches in der Folge der Veräußerung zugeführt werden soll. Das bereits gerodete und vermessene Grundstück weist eine leichte Hanglage mit herrlichem Fernblick in die umliegende Landschaft auf und eignet sich besonders zur Errichtung einer großzügigen Einfamilienvilla mit Nebengebäuden bzw. zur Errichtung von bis zu zwei sonstigen Wohneinheiten. Das Grundstück ist vollständig aufgeschlossen, sämtliche

Versorgungseinheiten wie Strom, Gas, Wasser und Kanal liegen an der Grundgrenze am öffentlichen Gut. Die Aufschließungsabgaben sind im Falle einer Bebauung an die Gemeinde zu entrichten und betragen laut Auskunft der Gemeinde rund ? 47.000,-. Sämtliche durch die Realteilung anfallenden Kosten sowie etwaige Ergänzungsabgaben gehen zu Lasten der Verkäufer.

Das rechteckige konfigurierte Grundstück liegt zur Gänze im Bauland-Wohngebiet und gliedert sich hinsichtlich der Bebaubarkeit nach Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Hinterbrühl wie folgt:

Fläche 1 mit 1.531 m<sup>2</sup>

Widmung: Bauland-Wohngebiet 2 WE

Bauweise: Offen

Bauklasse: I

Bebauungsdichte 20% (ca. 306 m<sup>2</sup>)

Fläche 2 mit 889 m<sup>2</sup>

Widmung: Bauland-Wohngebiet 2 WE

Bauweise: Offen

Bauklasse: I

Bebauungsdichte 15% (ca. 133 m<sup>2</sup>)

Der angegebene Kaufpreis stellt eine Verhandlungsbasis dar. Bei näherem Interesse stehen wir zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins sehr gerne zur Verfügung und freuen uns bereits auf das Gespräch mit Ihnen. Weitere Unterlagen zu diesem Angebot erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

C. CHROMECEK ... forliving.at  
Infrastruktur / Entfernungen  
GesundheitArzt &lt;1.000m Klinik  
&amp;lt;3.000m Apotheke &amp;lt;1.000m Krankenhaus &amp;lt;500m Kinder &amp; Schulen Schule  
&amp;lt;500m Kindergarten &amp;lt;500m Höhere Schule  
&amp;lt;4.000m Nahversorgung Supermarkt &amp;lt;1.000m Bäckerei  
&amp;lt;1.000m Einkaufszentrum &amp;lt;3.500m Sonstige Bank &amp;lt;1.000m Geldautomat  
&amp;lt;1.500m Post &amp;lt;1.500m Polizei &amp;lt;1.500m Verkehr Bus &amp;lt;500m U-Bahn  
&amp;lt;6.000m Straßenbahn &amp;lt;4.500m Bahnhof &amp;lt;3.000m Autobahnanschluss  
&amp;lt;1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 2427m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Grundstück

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2305650€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christoph

Nachname: CHROMECEK

Tel:: +43 664 139 29 00

E-Mail: chromecek@forliving.at