

**Aufgeschlossenes, sonniges und fast ebenes  
Baugrundstück im begehrten Heimbautal**



**Objektnummer: 722**

**Eine Immobilie von Moser Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3012 Wolfsgraben
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll**

Moser Immobilien  
Florian Trautenberger-Straße 33  
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231  
H +43 664 341 87 84  
F +43 2231 61293

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









**MOSER**  
IMMOBILIEN

**EIN GUTES GEFÜHL:  
DIE RICHTIGE MAKLERIN**

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“  
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

*Michaela-Christina Moser-Knoll*

0664/3418784 [www.moserimmobilien.at](http://www.moserimmobilien.at)



# Objektbeschreibung

**3012 Wolfsgraben**

**Heimbautal, Frühlingsstraße**

**Aufgeschlossenes, sonniges und fast ebenes Baugrundstück im begehrten Heimbautal**

**Ca. 729m<sup>2</sup>** rechteckiges Grundstück im Wiener Speckgürtel

- Bebauung nach Sonderbebauungsdichte:

Hauptgebäude: 150m<sup>2</sup> + 4% der Fläche des Bauplatzes

Nebengebäude: 10% der Fläche des Bauplatzes, max. 100m<sup>2</sup>

- Widmung Bauland-Wohngebiet, bis zu 2 Wohneinheiten, offen bebaubar, Bauklasse I+II
- Aufschließung bereits bezahlt
- Anschlüsse an der Grundstücksgrenze
- ruhige Lage im Wienerwald-Gebiet
- sämtliche Infrastruktur in angenehmer Reichweite in Wolfsgraben, Tullnerbach, Pressbaum, Purkersdorf und Wien
- 450m zur nächsten Busstation, unter anderem nach Hütteldorf
- ca. 14 Autominuten zur Wiener Stadtgrenze (Penzing)

**... an diesem Ort – auf einem der letzten freien Baugrundstücke im beliebten Teil „Heimbautal“ der Wienerwaldgemeinde Wolfsgraben - könnte Ihr neues Zuhause oder Ihr Bauprojekt seinen Anfang finden. Wenige Autominuten zu vielfältiger, umfassender Infrastruktur und die idyllische Lage machen diese Immobilie zu einem Traumgrundstück für Familien, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität suchen...**

**Kaufpreis: € 280.000,-**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Klinik <3.000m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <3.500m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <9.000m  
U-Bahn <9.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap