EXPOSÉ

Referencia O2100156859 · Fecha 19.11.2026



SELTENE GELEGENHEIT – 890 m² Grundstücksanteil in absoluter Grün- und Ruhelage in GRU

2392 Grub

EN VENTA

120.000 €

Superficie	780 m²
Terreno	1.780 m²
Tipo de inmueble	Terreno (uso residencial)
Oferta	En venta
Referencia	O2100156859







DESCRIPCIÓN

Baugrundstück in der Gemeinde Wienerwald | Bezirk Mödling | € 120.000,- VB

Sie suchen ein Grundstück in einer **ruhigen, naturnahen Lage**, möchten aber trotzdem die gute Erreichbarkeit von Wien und Mödling nicht missen?

Dann könnte dieses Grundstück genau das Richtige für Sie sein.

Zum Verkauf gelangt ein **ca. 890 m² großer Grundstücksanteil** an einer insgesamt rund **1.780 m² großen Liegenschaft inklusive Privatstraßenanteil** in **Grub, Gemeinde Wienerwald**.

Die Liegenschaft liegt am Ende einer **Sackgasse mit Umkehrplatz** und ist anschließend über ihre Privatstraße erreichbar. Dadurch befindet sich das Grundstück in einer **besonders ruhigen und abgeschirmten Lage mit viel Grün rundherum**.

Bereits konkrete Bauplanung vorhanden

Ein großer Vorteil: Für das Grundstück wurden bereits konkrete Baupläne erstellt.

Zwei Varianten liegen vor:

· ein großzügig geplanter **Bungalow**

· alternativ ein **Einfamilienhaus mit zwei Etagen**

Die entsprechenden Einreichpläne liegen vor. Eine **Baubewilligung wurde bisher noch nicht erteilt**.

Zusätzlich liegt bereits ein **Bodengutachten mit detaillierten Angaben zu den Baumöglichkeiten** vor.

Damit besteht bereits eine sehr gute Grundlage für die weitere Planung des eigenen Wohnhauses.

Grundstück & Lage

· Grundstücksanteil: **ca. 890 m²**

· Gesamtliegenschaft: **ca. 1.780 m² inklusive Privatstraßenanteil**

· absolute Grün- und Ruhelage

· Zufahrt über Sackgasse und Privatstraße

· zwei vorhandene Hausplanungen

· Bodengutachten vorhanden

· Kaufpreis: **€ 120.000,- VB**

Aufgrund der relativ langen Zufahrt und der damit verbundenen längeren Leitungswege bis zur öffentlichen Straße ist mit **erhöhten Kosten für Anschlüsse bzw. Aufschließung** zu rechnen.

Die konkrete Bebauungsmöglichkeit sowie sämtliche baurechtlichen Voraussetzungen sind vom Käufer mit der zuständigen Gemeinde bzw. Baubehörde abzuklären.

Grub – Wohnen, wo andere ihre Freizeit verbringen

Der idyllische Ortsteil **Grub** gehört zur Gemeinde Wienerwald im Bezirk Mödling und liegt nördlich der A21.

Mit rund **606 Einwohnern** bietet Grub eine ausgesprochen ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre.

Die unmittelbare Umgebung ist ideal für alle, die gerne in der Natur unterwegs sind:

Wandern – Radfahren – Reiten – Natur genießen – Ruhe finden

Gleichzeitig ist die Lage verkehrstechnisch gut angebunden.

Über die **A21** sind die Abfahrten **Sparbach und Heiligenkreuz** schnell erreichbar.

Auch Wien und Mödling sind gut erreichbar.

Flughafen Wien-Schwechat: ca. 44 km / rund 30 Minuten über die A21 und Heiligenkreuz.
Kaufpreis & Nebenkosten
Kaufpreis: € 135.900,- VB
Nebenkosten:
· Grunderwerbsteuer: **3,5 %**
· Grundbucheintragung: **1,1 %**
· Vertragserrichtung/Notar: ca. **2 %**
· Maklerprovision: **3 % zzgl. 20 % USt.**
Weitere Unterlagen
Bei ernsthaftem Interesse übermitteln wir Ihnen gerne:
· vorhandene Baupläne
· Informationen zum geplanten Bungalow
· Plan für das zweigeschossige Einfamilienhaus
· Bodengutachten
· weitere Objektunterlagen und Fotos

Besichtigungen sind nach Vereinbarung auch abends ab 18:30 Uhr sowie am Wochenende möglich.
Aufgrund der besonderen Lage führen wir ausschließlich **persönliche Einzelbesichtigungen** durch.
Ihr Ansprechpartner
Josef Sieber – Immobilienberater
+43 676 8988 1716
j.sieber@immo.express
Eine seltene Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom eigenen Haus in absoluter Grün- und Ruhelage im Wienerwald erfüllen möchten.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

La descripción completa está disponible en línea (código QR).

EQUIPAMIENTO

Parcialmente urbanizado

MÁS DETALLES

Distrito	**Mödling**
Ubicación	**Wienerwald**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Observaciones sobre el precio	**Negociable**
Superficie total	**780 m²**
Plazas de aparcamiento	**1**

SU CONTACTO

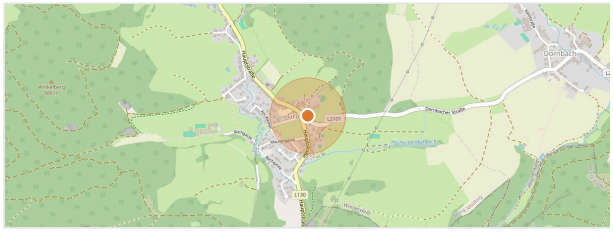


Josef Sieber
Móvil: +43 676 89 88 17 16
Correo: j.sieber@immo.express

VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

UBICACIÓN



Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario. Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=288994