

# Exposé

**Wohnen in St. Andrä Wördern**

**TRAUMHAFTES GRUNDSTÜCK MIT TEICH AM STEINRIEGL**



Objekt-Nr. OM-402972

**Wohnen**

Verkauf: **1.218.000 €**

Kaltwasserstrasse 1  
3413 St. Andrä Wördern  
Niederösterreich  
Österreich

Grundstücksfläche

2.592,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhaftes Grundstück mit Bach und Teich in Grünruhelage bei Wien!

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes Grundstück in absoluter Grünruhelage zwischen Oberkirchbach und Steinriegel, nur rund 15 Minuten vom 19. Bezirk (Wien) entfernt.

Das gesamte Grundstück ist in 3 Parzellen (589 m<sup>2</sup>, 672 m<sup>2</sup> und 1.331 m<sup>2</sup>) aufgeteilt und umfasst eine Gesamtfläche von 2.592 m<sup>2</sup>.

Linkes Grundstück: 1331m<sup>2</sup>

Fahne/mitte: 672m<sup>2</sup>

Rechts: 589m<sup>2</sup>

Bevorzugt Gesamtverkauf, Teilverkauf von mindestens 2 Grundstücken grundsätzlich möglich.

Am unteren Ende des Grundstücks fließt ein kleiner Bach, zusätzlich befindet sich auf den Parzellen (1.331 m<sup>2</sup> + 672 m<sup>2</sup>) ein idyllischer Teich, der die natürliche Atmosphäre perfekt abrundet.

Die Bebauung ist in offener Bauweise, Bauklasse I + II möglich.

Die Aufschließungskosten für die beiden kleineren Parzellen (jeweils € 20.000) wurden bereits bezahlt und sind im Kaufpreis inkludiert. Für die größere Parzelle fallen diese noch an.

Highlights:

Sonnige Westausrichtung

Maximale Privatsphäre, kaum Nachbarn

Absolute Ruhe inmitten von Natur

Sehr gute Anbindung – nur ca. 15 Min. nach Wien (19. Bezirk)

Ideal für Villen, Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser

Dieses Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, Wohnen im Grünen mit Stadtnähe und Naturerlebnis zu verbinden – perfekt für Naturliebhaber, Familien oder Bauherren mit Sinn für Ruhe und Exklusivität.

## Lage

### Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

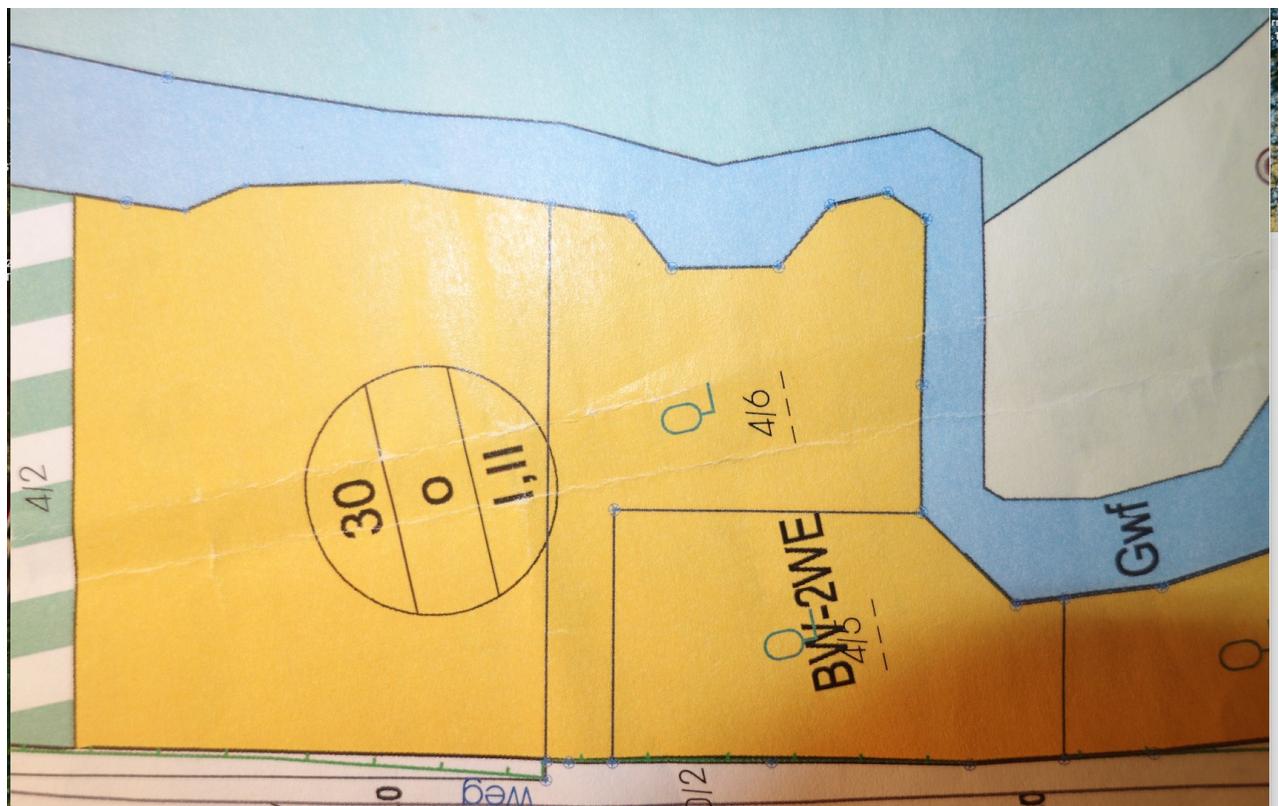
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

