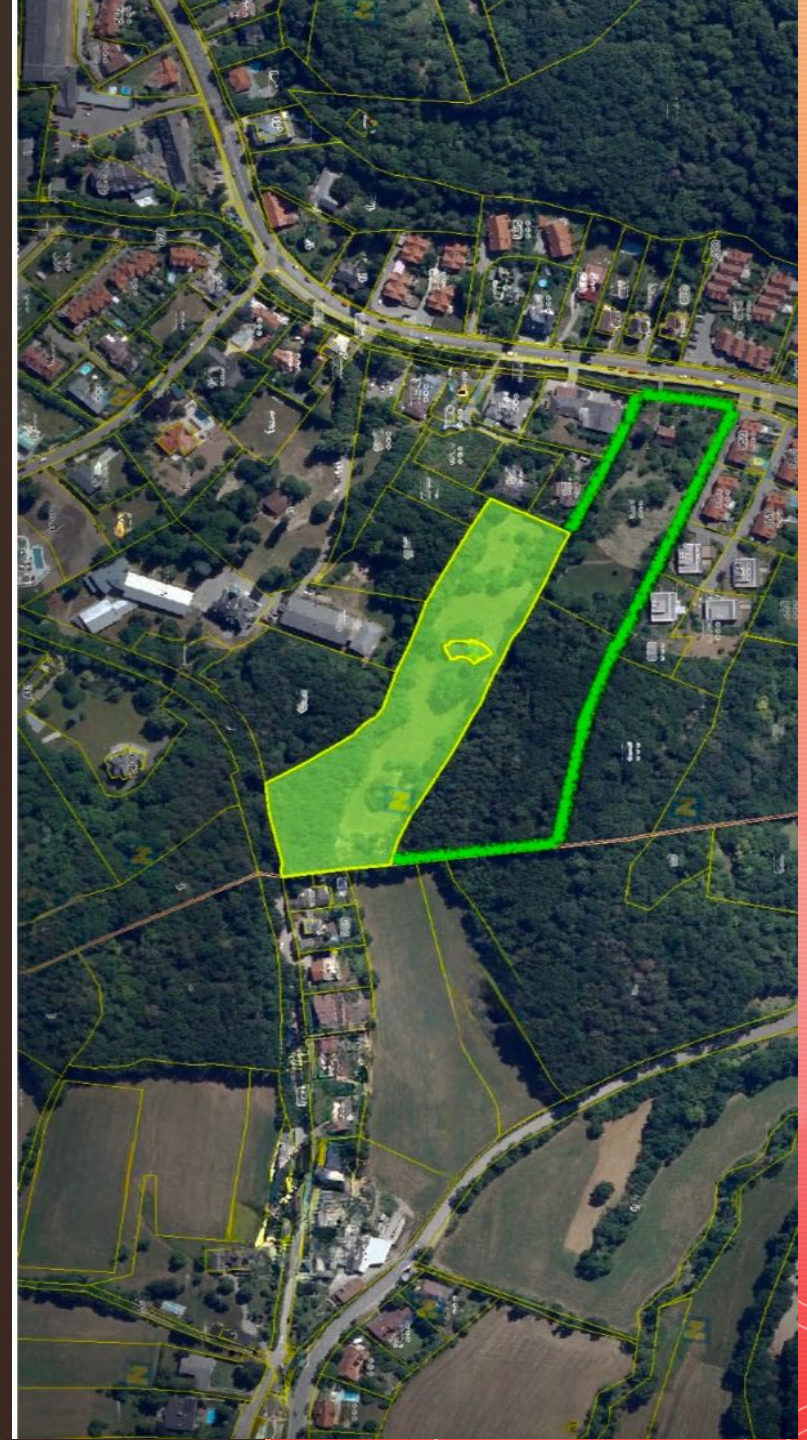
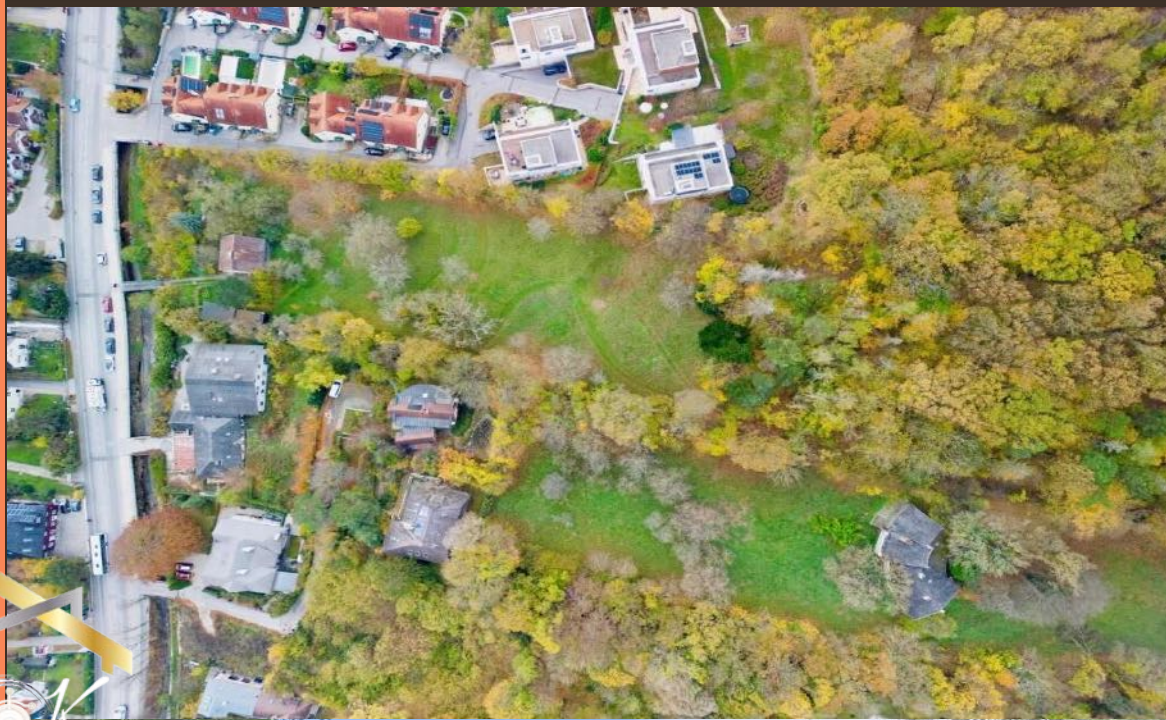




Gesamtgrundstücksfläche: 30.653 m²

Exklusive Baugrundstücke
in Hinterbrühl – Einzellose
oder einzigartiges Gesamt-
Parkensemble südlich von
Wien





Exklusives Baugrundstück in Hinterbrühl –
Luxus, Natur & Wien-Nähe
Einmalige Gelegenheit südlich von Wien

- Gesamtgrundstücksfläche: 13.392,25 m²
- Baulandfläche (BW-3WE): 6.997,20 m²
- Grünland / Park / Wald: 6.395,05 m²

Aufschließung: Vollständig aufgeschlossen
(Wasser, Kanal, Strom, Gas)



In einer der begehrtesten Wohnlagen
des Wiener Umlands wartet dieses
außergewöhnliche Grundstück auf
visionäre Eigennutzer oder
anspruchsvolle Projektentwickler. Ein
Platz, an dem Naturidylle auf urbane
Lebensqualität trifft – perfekt für ein
exklusives Wohnprojekt mit
Seltenheitswert.



Highlights & Bebauungsdaten (Plankonform)

Das Areal bietet die Möglichkeit zur Entwicklung von bis zu 10 exklusiven Bauplätzen / Villen oder einer zusammenhängenden repräsentativen Projektentwicklung im Grünen

Bei einer vollständigen Aufteilung und maximalen Ausnutzung aller baurechtlichen Vorgaben für das Gesamtareal (30.653 m²) ergeben sich folgende Maximalwerte:

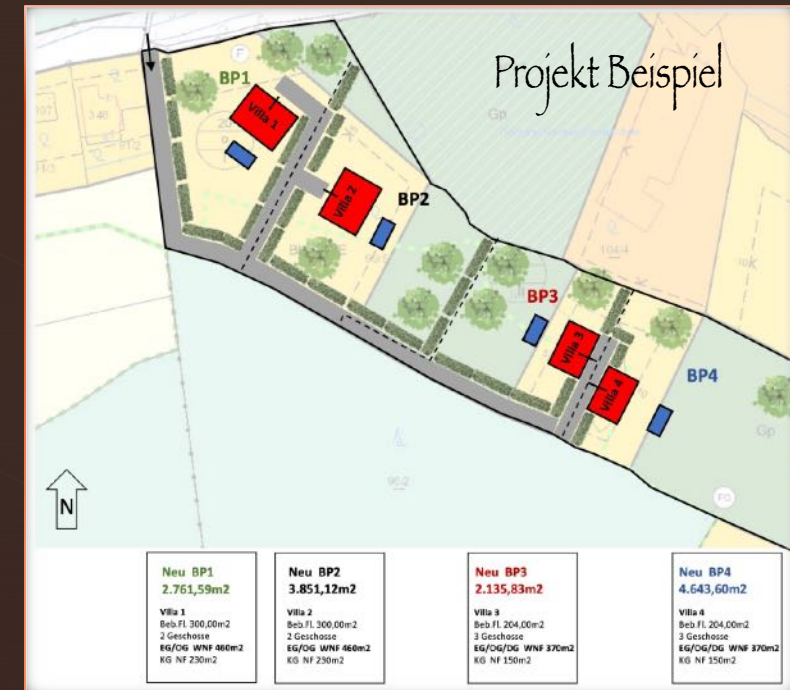
Liegenschaft	Anzahl Bauplätze	Max. Wohnnutzfläche (WNF)	Max. Kellerfläche (KG)
Grundstück 1 (Kröpfelsteigstraße 29)	4 Villen	1.660 m ²	760 m ²
Grundstück 2 (Gaadner Straße 42)	6 Villen	ca. 2.400 m ²	ca. 1.200 m ²
GESAMT (Ensemble)	10 Villen / Baukörper	ca. 4.060 m ² WNF	ca. 1.960 m ² KG

Flächenwidmung: Bauland-Wohngebiet mit Beschränkung auf maximal 3 Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-3WE).

Bebauungsdichte & Baugrundstücke 1:

- **Bauplatz 1:** 2.761,59 m², gesamt (2.471,92 m² Bauland), zulässig max. 300 m² bebaut. Planungsbeispiel: Villa mit 2 Geschossen + KG (460 m² WNF EG/OG + 230 m² Nutzfläche KG).
- **Bauplatz 2:** 3.851,12 m² gesamt (2.471,92 m² Bauland), zulässig max. 300 m² bebaut. Planungsbeispiel: Villa mit 2 Geschossen + KG (460 m² WNF EG/OG + 230 m² Nutzfläche KG).
- **Bauplatz 3:** 2.135,83 m² gesamt (1.026,63 m² Bauland), zulässig 204 m² bebaut. Planungsbeispiel: Villa mit 3 Geschossen + KG (370 WNF EG/OG/DG + 150 m² Nutzfläche KG).
- **Bauplatz 4:** 4.643,60 m² gesamt (1.026,63 m² Bauland), zulässig 204 m² bebaut. Planungsbeispiel: Villa mit 3 Geschossen + KG (370 m² WNF EG/OG/DG + 150 m² Nutzfläche KG).

Besondere Ausweisung: Über 6.300 m² Grünland-, Park- und Waldflächen sorgen für Privatsphäre, natürlichen Freiraum und einen geschützten Parkcharakter.





Grundstück 2: Gaadner Straße 42 / Ref. G_369 (EZ 11)

- **Baulandfläche (Gst. 96/1):** 7.353 m²
- **Bebauungsbestimmungen:** Bauklasse I/II, offene Bauweise, Bebauungsdichte 20%, max. 300 m² bebaute Fläche je Bauplatz.
- **Mindestbauplatzgröße bei Realteilung:** 1.000 m².

Realteilungspotenzial auf Gst. 96/1:

Auf den 7.353 m² Bauland können unter Einhaltung der Mindestgröße (1.000 m²) sowie der Zufahrten und Aufschließungswege **bis zu 6 eigene Bauplätze** geschaffen werden.

Maximale Ausnutzung pro Bauplatz (bei Bauklasse II – 2 bis 3 Geschosse):

- **Bebaubare Grundfläche:** 300 m² je Bauplatz
- **Max. Wohnnutzfläche je Bauplatz (EG + OG + ausgebautes DG):** ca. 370 m² bis 460 m² (im Schnitt ca. 400 m² WNF)
- **Max. Kellerfläche je Bauplatz:** ca. 200 m² KG

Erzielbare Gesamtsumme für Grundstück 2 (6 Bauplätze / Villen):

- **Wohnnutzfläche (WNF):** 6 Bauplätze × ca. 400 m² = ca. 2.400 m² WNF
- **Keller- / Untergeschoßfläche (KG):** 6 Bauplätze × ca. 200 m² = ca. 1.200 m² KG

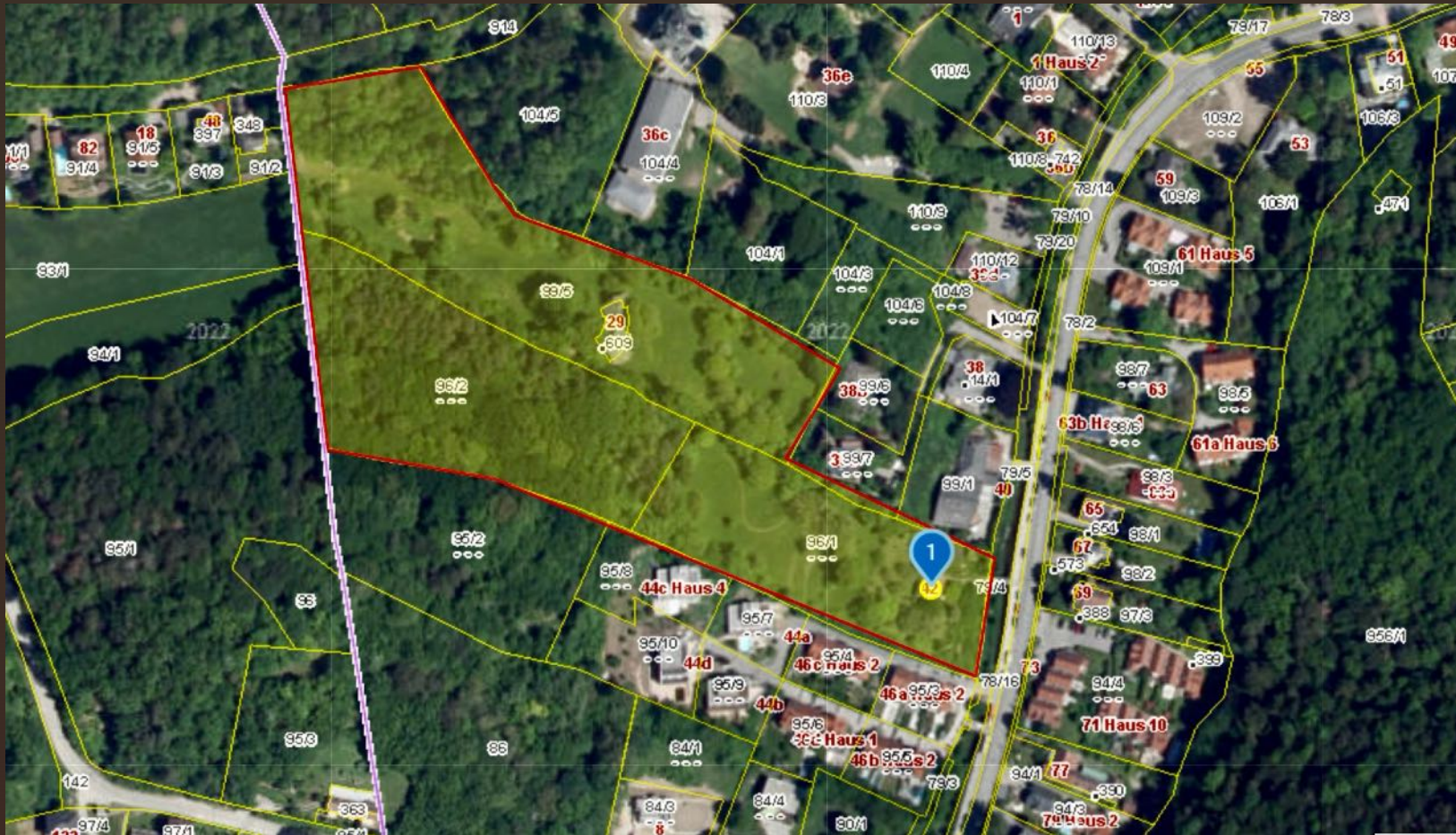
Seltene Zusatzwidmung „Grünland-Park“

Ein besonders wertvoller Teil des Grundstücks ist als „Grünland-Park“ ausgewiesen – eine seltene und äußerst attraktive Widmung. Das eröffnet außergewöhnliche Möglichkeiten für:

- ✓ stilvolle Park- und Gartenanlagen
- ✓ großzügige Freiflächen
- ✓ naturnahe Gestaltung mit hohem Erholungsfaktor

Ein echtes Highlight für alle, die Raum, Grün und Exklusivität schätzen.





Dieses Grundstück liegt in Hinterbrühl, einer echten Premium-Adresse südlich von Wien. Eingebettet in grüne, ruhige Umgebung und dennoch nur ca. 30 Fahrminuten von Wien entfernt, bietet die Lage das Beste aus zwei Welten:

absolute Erholung und schnelle Erreichbarkeit der Hauptstadt.

Hinterbrühl überzeugt durch hohe Lebensqualität, charmantes Ortsbild und eine hervorragende Infrastruktur – ideal für Menschen, die Ruhe suchen, ohne auf Stadtnähe zu verzichten



✦✦ Fazit für Investoren / Kaufinteressenten:

- Nutzbare Obergeschoss-Fläche: Insgesamt können über 4.000 m² reine Wohnnutzfläche (über Grund) realisiert werden.
- Untergeschoß-Fläche: Zusätzlich stehen knapp 2.000 m² Untergeschoß-/Kellerfläche zur Verfügung (ideal für Tiefgaragen, Wellnessbereiche, Technik und Lagerräume).
- Wohneinheiten: Bei maximal 3 Wohneinheiten pro Bauplatz könnten im Gesamtensemble bis zu 30 exklusive Wohnungen/Appartements entwickelt werden.



Kaufpreis VB: € 9.000. 000
Adresse: Kröpfelsteigstraße, 2371 Hinterbrühl

Nebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3.5 %
- Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1.1%
- Kosten der Vertragsserrichtung und grundbücherlichen
- Durchführung sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren nach Vereinbarung
- Maklerprovision: 3,6 % inkl. USt.

 Kontaktieren Sie uns gerne für Details oder eine Besichtigung:

OK Projekt & Verwaltung GmbH

Tel.: +436766881242

E-Mail: office@ok-pv.com

