

## **Exklusives Baugrundstück in der Vorderbrühl – mit Erweiterungsoption**



**Objektnummer: 83604**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

**Art:**

**Land:**

**PLZ/Ort:**

**Kaufpreis:**

**Provisionsangabe:**

Meiereigasse

Grundstück - Baugrund Eigenheim

Österreich

2340 Mödling

590.000,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10

1040 Wien

T +43 1 5127690 410

H +43 664 881 601 43

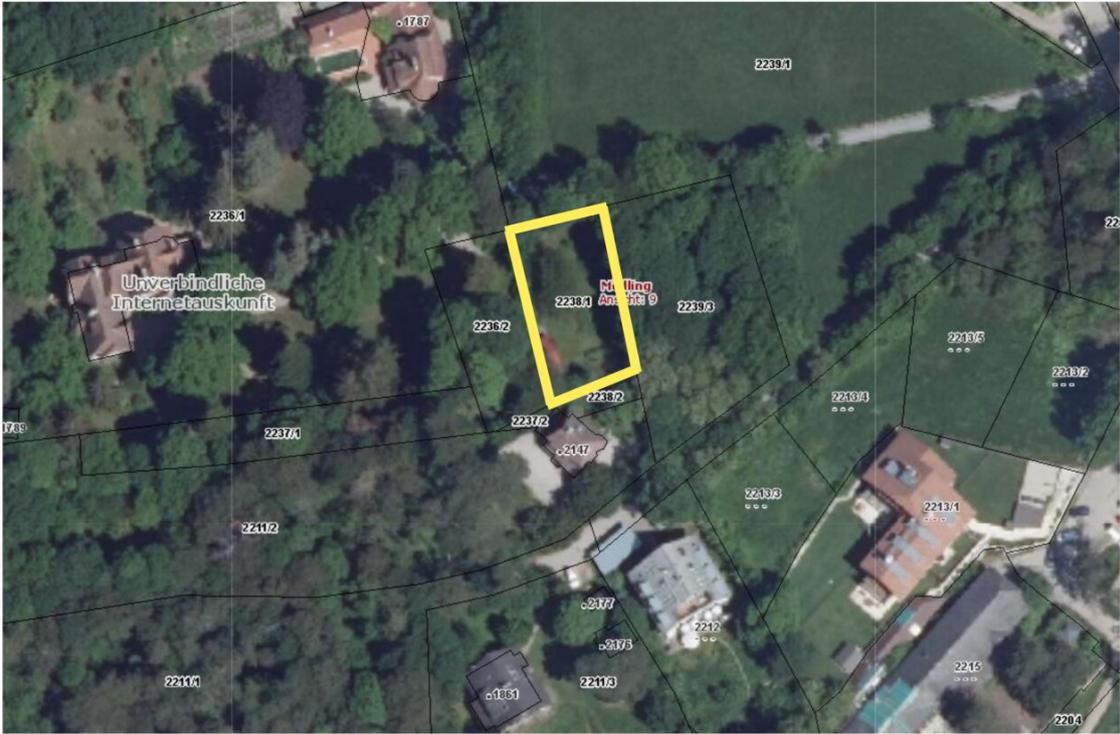
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

In der begehrten Wohnlage der Vorderbrühl in Mödling erwartet Sie ein exklusives Baugrundstück in der Meiereigasse 8a mit einer großzügigen Fläche von ca. 712 m<sup>2</sup>. Mit einer Bebaubarkeit von 15 % ergibt sich eine bebaubare Fläche von rund 106,8 m<sup>2</sup> – ideal für ein freistehendes, modernes Wohnhaus mit lichtdurchfluteten Räumen und großzügigem Garten. Die offene Bauweise fügt sich harmonisch in die malerische Umgebung ein und ermöglicht ein architektonisches Konzept, das Privatsphäre und Naturverbundenheit perfekt vereint.

Das Grundstück liegt inmitten einer charmanten Villengegend und bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Naturlandschaft. Der angrenzende Naturpark Föhrenberge lädt mit weitläufigen Wanderwegen, idyllischen Naturteichen und einer beliebten Hundewiese zu entspannenden Stunden im Freien ein. Großzügige Abstände zu den Nachbargebäuden garantieren viel Tageslicht und ein exklusives Wohngefühl.

Für Interessenten, die noch mehr Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten wünschen, besteht die seltene Gelegenheit, das angrenzende Grundstück mit ca. 658 m<sup>2</sup> zusätzlich zu erwerben. Zusammen ergeben beide Grundstücke eine beeindruckende Gesamtfläche von ca. 1.370 m<sup>2</sup> – perfekt für ein weitläufiges Anwesen oder ein größeres Bauprojekt.

### Erstklassige Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur:

- **Wiener Innenstadt:** In nur ca. 30 Minuten erreichbar
- **Supermarkt:** Nur 4 Minuten entfernt
- **Shopping City Süd:** In lediglich 13 Minuten erreichbar

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet:

- **Buslinien 264 und 265:** Die Haltestellen „Vorderbrühl Jägerhausgasse“ und „Vorderbrühl Husarentempelgasse“ sind jeweils etwa 9 Gehminuten entfernt. Diese Busse bringen Sie direkt zum Bahnhof Mödling, von wo aus Sie Wien Meidling in nur 13 bis 17 Minuten erreichen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, um Ihren Wohntraum in einer der exklusivsten Lagen Niederösterreichs zu verwirklichen – sei es auf dem großzügigen Einzelgrundstück oder mit der Option, beide zu kombinieren und noch mehr Gestaltungsspielraum zu genießen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.250m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <6.750m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <2.750m

Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap