



LIM-BROKER  
Immobilienvermittlung

Herzogbergstraße 88, 2380 Perchtoldsdorf | Grundstück | Objektnummer: 120929

# TRAUMHAFTES GRUNDSTÜCK MIT HANGLAGE UND BLICK AUF DIE WEINBERGE



Ihr Ansprechpartner

**Daniel Masek**

Immobilienberater

+43 660 18 34 006

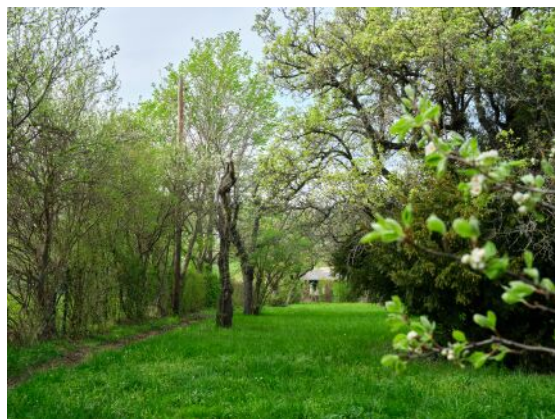
dm@lim-broker.at

www.lim-broker.at



**LIM-BROKER**  
Immobilienvermittlung

## TRAUMHAFTES GRUNDSTÜCK MIT HANGLAGE UND BLICK AUF DIE WEINBERGE



### Beschreibung

Das ca. 1.300m<sup>2</sup> große Grundstück mit leichter Hanglage und Baumbestand in Nord-Süd-Ausrichtung und westseitig an die Weingärten angrenzend bietet das perfekte Fundament für den Bau Ihres Traumhauses. Atemberaubend schöne Natur in einer sehr gefragten Wohngegend macht das angebotene Grundstück zu einem idealen Rückzugsort, der Privatsphäre und Komfort mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten kombiniert.

Wir befinden uns in ausgezeichneter Lage inmitten einer sehr ruhigen und gepflegten Wohngegend in absoluter Grünlage mit Blick auf die Weinberge.

Erholsam und idyllisch - Ein paar Schritte und schon sind Sie mitten in den Weingärten. Hier liegt Ihnen Perchtoldsdorf mit seiner Burg, der Heide und den Heurigen zu Füßen.

Das herrliche Grundstück eignet sich ideal für die Errichtung eines Einfamilienhauses. Gemäß einer unverbindlichen Grobstudie vom April 2024 ist allerdings auch die Errichtung von 4 Wohneinheiten in 2 Baukörpern mit einer erzielbaren Nettogrundfläche (3 Etagen) von ca. 699m<sup>2</sup> möglich.

Das Grundstück ist nicht aufgeschlossen. Im Fall einer Bebauung schreibt die Stadtgemeinde Perchtoldsdorf eine Aufschließungsabgabe in Höhe von derzeit ca. EUR 45.917 vor.

Die Erschließung erfolgt über die südliche Grundstücksgrenze entlang der Herzogbergstraße.

Perchtoldsdorf ist im Bezirk Mödling situiert und grenzt an die südliche Stadtgrenze Wiens an. Im Westen grenzt das Gemeindegebiet an den Wienerwald an.

Teilflächen Perchtoldsdorfs wie die Perchtoldsdorfer Heide und der Perchtoldsdorfer Wald sind dem UNESCO Biosphärenpark Wienerwald zugehörig.

**HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHelfen. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE**



**LIM-BROKER**  
Immobilienvermittlung

**TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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.



**LIM-BROKER**  
Immobilienvermittlung

## Eckdaten

Verbaubare Fläche:	ca. 324 m²	Nutzungsart:	Wohnen
		Eigentumsform:	Alleineigentum
		Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Erschließung:	unerschlossen

## Ausstattung

Ausblick:	Fernblick, Grünblick
-----------	----------------------

## Preisinformationen

Kaufpreis:	750.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

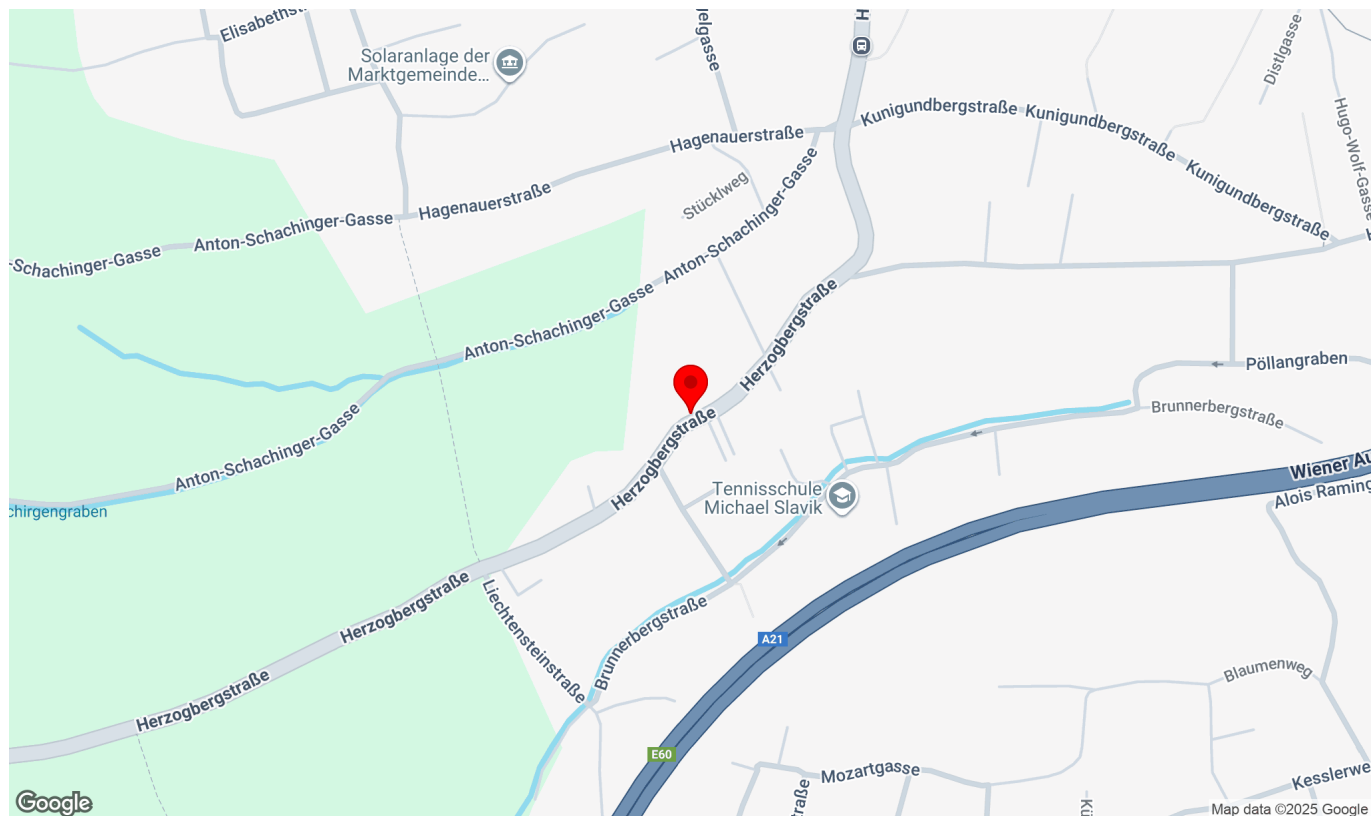




LIM-BROKER  
Immobilienvermittlung

## Lage

Herzogbergstraße 88, 2380 Perchtoldsdorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	875 m
Apotheke	950 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	2.200 m

### Nahversorgung

Supermarkt	925 m
Bäckerei	900 m
Einkaufszentrum	2.850 m

### Verkehr

Bus	50 m
U-Bahn	4.250 m
Straßenbahn	2.425 m
Bahnhof	2.200 m
Autobahnanschluss	1.150 m

### Kinder & Schulen

Schule	900 m
Kindergarten	1.125 m
Höhere Schule	4.800 m
Universität	8.175 m

### Sonstige

Bank	900 m
Geldautomat	900 m
Post	1.000 m
Polizei	900 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap