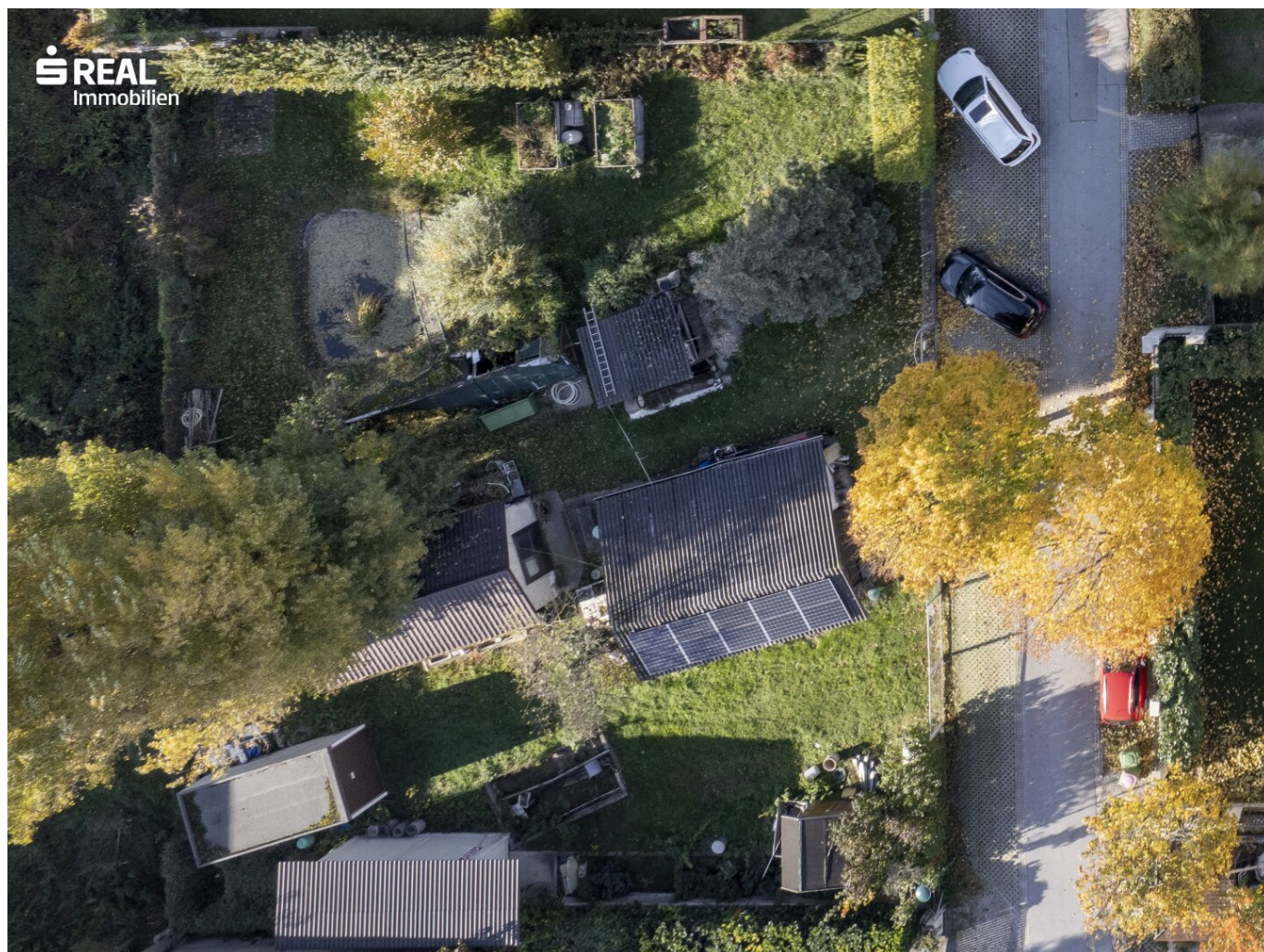


exklusiver Eigengrund – 1.000 m² zur Verwirklichung Ihres Wohntraums



Drohnenansicht 1

Objektnummer: 960/70943

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Kaufpreis:	470.000,00 €
Kaufpreis / m²:	460,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

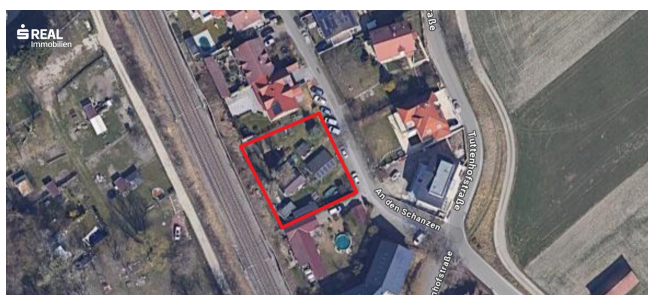


Jasmin Rotter

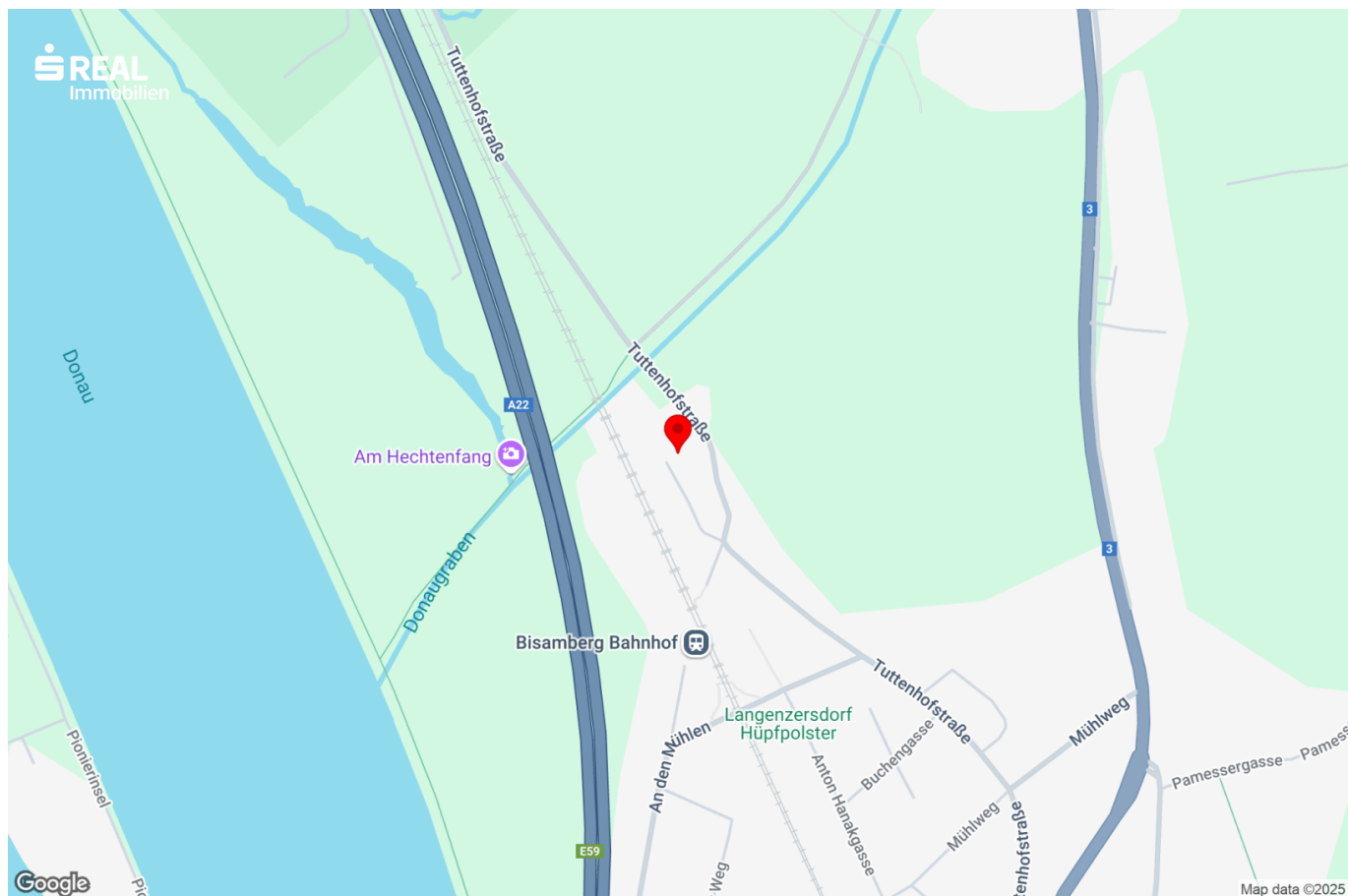
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

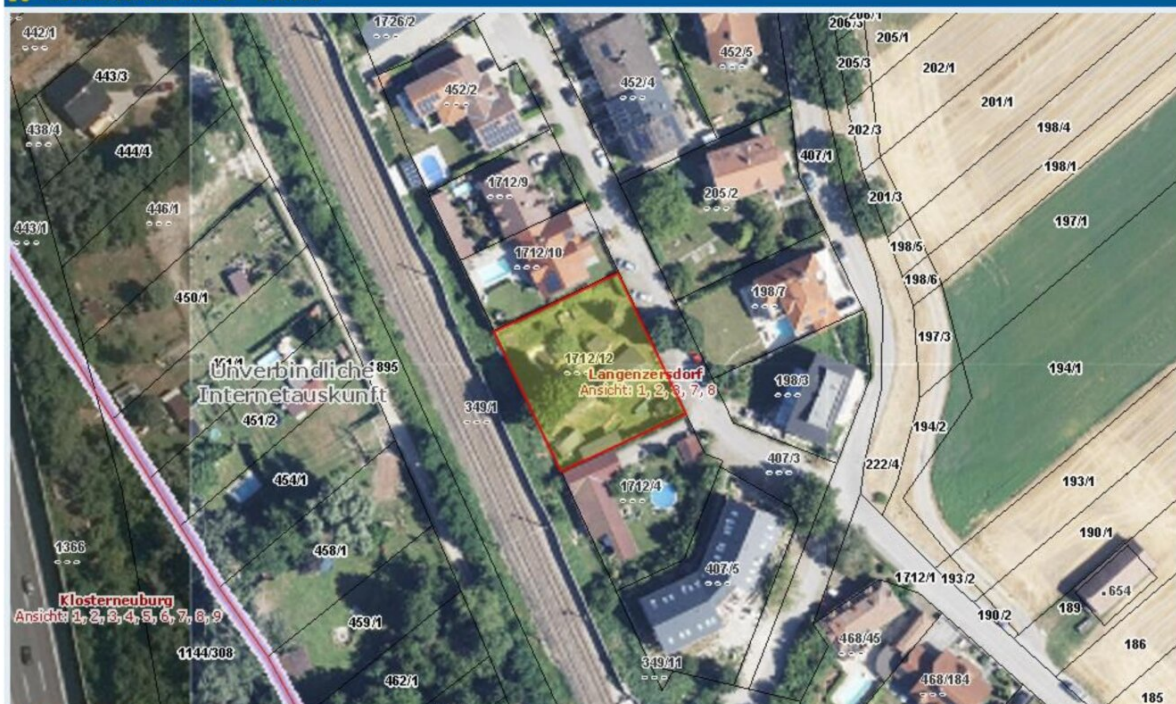
T +43 (0) 50100 - 26335
H +43 664 8347649

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









Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 20.03.2025



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem rechteckig konfiguriertem Grundstück mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur? Hier erwartet Sie ein attraktives Grundstück in verkehrsgünstiger Lage – ideal für Ihr Bauvorhaben!

Eckdaten:

- Grundstücksgröße: ca. **1.020 m²**
- Widmung: **Bauland-Wohnen - 2 Wohneinheiten**
- Bebauungsdichte: **40 %**
- Bauklasse: **I bis II**
- Bauweise: **offen oder gekuppelt** - keine Anbaupflicht!
- **Baufluchtlinie:** Ab der Straße beträgt die Baufluchtlinie 3 Meter, sodass genügend Platz für die Gestaltung des Außenbereichs bleibt.
- **Garage:** Eine Garage kann direkt an die vordere Grundgrenze des Grundstücks gebaut werden.

Dieses Grundstück bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihr Wunschhaus zu realisieren – mit ausreichend Platz für einen großzügigen Garten oder eine einladende Terrasse zum Verweilen.

Die **Aufschließungsabgabe** ist bereits **beglichen**, was Ihnen eine schnelle und reibungslose Nutzung des Grundstücks ermöglicht.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei kleinere Gebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 100 m², ein gemauertes Becken sowie eine Garage. Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein aktuelles Angebot eines Abbruchunternehmens für die vollständige Entfernung und Entsorgung zur Verfügung.

Auch für Investoren eröffnet sich hier eine attraktive Möglichkeit, eine Doppelhaushälfte zu errichten und die Fläche gewinnbringend zu nutzen.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3113151?accessKey=670b>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Das Grundstück bietet eine attraktive Lage mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Autobahn A22 sowie die S-Bahn-Station Bisamberg sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Naherholungsgebiete wie die Donauauen und der Bisamberg laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Zudem ermöglicht die Nähe zu Wien eine bequeme Erreichbarkeit der Stadt für Arbeit und Kultur.

Résumé: Die Lage ist ideal für Familien und Pendler, die eine Balance zwischen städtischem Komfort und Natur suchen.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich dieses attraktive Grundstück in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs. Nutzen Sie die Chance, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen oder eine lohnenswerte Investition zu tätigen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne bei allen weiteren Fragen unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap