

Ruhiges Grundstück in Wien-Nähe – naturnah am Wasser



Bilder © 2025 Airbus,CNES / Airbus,Geoimage Austria,Maxar Technologies,Kartendaten © 2025 Google, 20 m

Luftbild 1

Objektnummer: O2100166216
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Unterwaltersdorf
Gesamtfläche:	865,00 m ²
Kaufpreis:	346.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

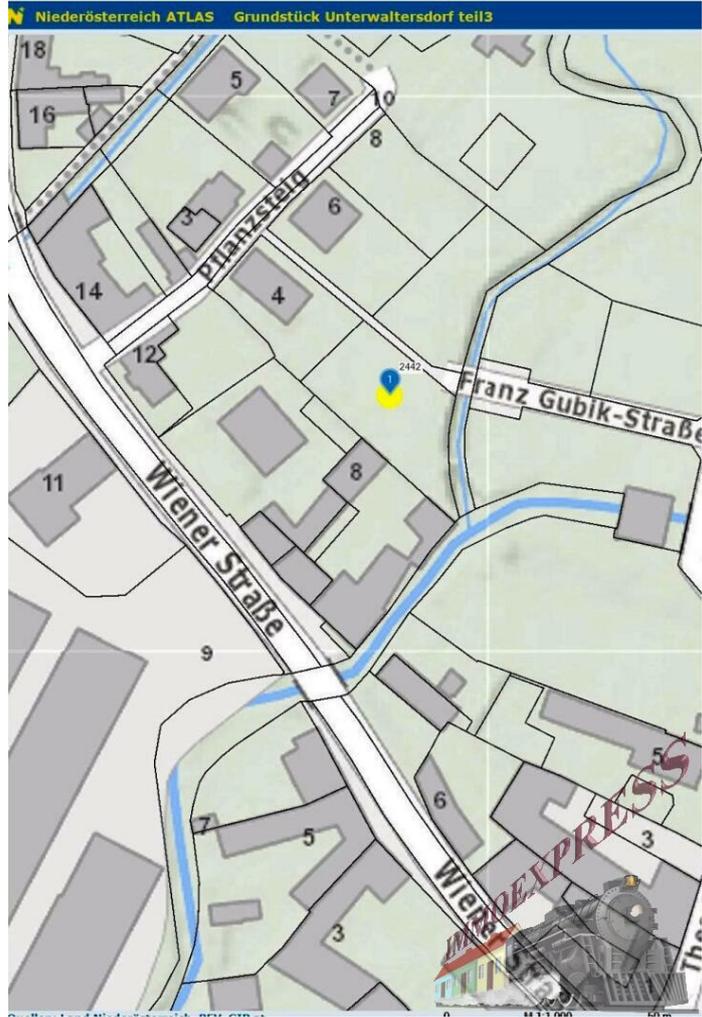


Josef Sieber

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 676 89 88 17 16
F +43 (1) 688 02 74

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



Objektbeschreibung

Ruhiges Grundstück in Wien-Nähe – naturnah am Wasser

Kaufpreis: € 346.000,-

Grundstücksfläche: ca. 865 m²

Bebauungsdichte: ca. 30 % (lt. Eigentümer)

Bauklasse: I, II

Wohneinheiten: bis zu 2 möglich **Objektbeschreibung**

Dieses idyllische Grundstück mit einer Fläche von ca. 865 m² liegt in Unterwaltersdorf bei Ebreichsdorf, in unmittelbarer Nähe eines Seitenarms der **Fischa** – ein echtes Naturparadies. Die bebaubare Fläche beträgt ca. 260 m², Bauklasse I, II. Laut Eigentümerinformation ist die Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten möglich. Damit eignet sich das Grundstück ideal für die Verwirklichung eines großzügigen Einfamilienhauses oder auch für zwei getrennte Wohneinheiten. **Lage**

- Region: Ebreichsdorf, Ortsteil Unterwaltersdorf
- Ruhige, naturnahe Wohngegend in Wien-Nähe
- Bahnhof Ebreichsdorf: ca. 25 min. zum Wiener Hauptbahnhof
- Autobahn A3: in wenigen Minuten erreichbar
- Flughafen Wien-Schwechat: ca. 30 Min. Fahrzeit

Infrastruktur:

- Kindergärten und Volksschule direkt im Ort
- Weiterführende Schulen in Ebreichsdorf, Baden & Umgebung (u. a. Don Bosco Gymnasium)
- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte im Ort
- Freizeitangebote: Magna Racino, Golfclub Schloss Ebreichsdorf, Thermenregion Baden

Ausstattung

- Grundstück ist **voll aufgeschlossen** (Strom, Kanal, Wasser)
- Aufschließungskosten bereits bezahlt
- Photovoltaikanlage vorhanden und in Betrieb mit Einspeisung (kann abgelöst werden)
- Ebenes Grundstück, ideal bebaubar

Kosten

- **Kaufpreis:** € 346.000,-

Nebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %
- Vertragserrichtung (Notar/Anwalt): ca. 2 %
- Vermittlungsprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Dieses Grundstück vereint Ruhe, Natur und perfekte Anbindung – ideal für Ihr Wohnraumprojekt in Wien-Nähe!

Ihr Ansprechpartner:

Josef Sieber

+43 676 8988 1716

j.sieber@immo.express

Einzelbesichtigungen sind selbstverständlich auch abends oder am Wochenende nach Vereinbarung möglich.

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.