

**"Nur 20 Minuten von Wien: Ihr Bauplatz fürs Leben!"**



01 Baugrund Flachberg

**Objektnummer: 1626\_27928**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3004 Flachberg  
**Kaufpreis:** 270.000,00 €  
**Provisionsangabe:**  
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### David Mihaila

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

H +43 6766430362  
F +43 227264152-10

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



WIR FEIERN



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !



# Objektbeschreibung

## Baugrund in Flachberg (ca. 907 m<sup>2</sup>)

Sonniger, sehr ruhiger Baugrund in bevorzugter Wohnlage zwischen Tulln und Wien. Ideale Größe von ca. 907 m<sup>2</sup> – perfekt für die Realisierung Ihres Einfamilien- oder Doppelhausprojekts. Die Lage verbindet ländliche Idylle mit schneller Anbindung in die Stadt.

## Highlights

Sehr ruhige Lage in einer gewachsenen Wohngegend

Grundstücksgröße: ca. 907 m<sup>2</sup> (rechteckige, gut bebaubare Form)

Lagevorteil: zwischen Tulln und Wien

Fahrzeit: ca. 10 Min. nach Tulln, ca. 20–25 Min. zur Wiener Stadtgrenze (verkehrsabhängig)

Naturnah: Felder, Wälder und Weinberge in der Umgebung

Familienfreundlich: Schulen, Kinderbetreuung und Nahversorgung im Nahbereich

Kein Fluglärm, angenehmes Wohnumfeld

## Lage & Infrastruktur

Adresse/Lage: Flachberg, Gemeinde im Speckgürtel zwischen Tulln und Wien

Öffentliche Anbindung: Busverbindungen Richtung Tulln/Wien; S-Bahn-Anschluss (Linie S40) über Bahnhof Tulln erreichbar

Alltäglicher Bedarf: Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Gastronomie im Umland (Tulln, umliegende Gemeinden)

Freizeit: Donauauen, Radwege, Heurige, Sport- und Naherholungsangebote

## Grundstück & Bebauung

Fläche: ca. 907 m<sup>2</sup>

Form/Topografie: weitgehend eben; ideale Proportionen für effiziente Bebauung

Erschließung: Strom, Wasser, Kanal (gemeindeseitig) nach Auskunft der Gemeinde/Versorger an der Grundstücksgrenze.

Widmung/Bebauung: Bauland-Wohnen (gemäß NÖ Bauordnung; konkrete

Bebauungsbestimmungen wie Bauklasse, Bauweise, Bebauungsdichte nach

Gemeindeauskunft)\*

## Bebauungs-Ideen (unverbindliche Inspiration)

Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und Terrasse in Süd-/Westausrichtung

Doppelhaus (als Kapitalanlage oder Mehrgenerationenlösung)

Bungalow mit barrierearmem Grundriss

## Distanzen (circa)

Tulln Zentrum: ~Ca. 8 km / ca. 10 Min. mit dem Auto

Wien Stadtgrenze (19./20. Bezirk): ~ 15–25 km / ca. 20–25 Min. mit dem Auto  
(verkehrsabhängig)

S-Bahn Tulln: ~ 10–15 Min. Fahrzeit mit dem Auto/Bus

A22/S5 Anschluss: je nach Route rasch erreichbar

**Der Preis € 270.000,-**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!