

**BAUGRUNDSTÜCK mit GRÜNFLÄCHE neben FLUSS
nächst BADEN Stadt**



Ansicht straßenseitig beide Häuser

Objektnummer: 121

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Tribuswinkel
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



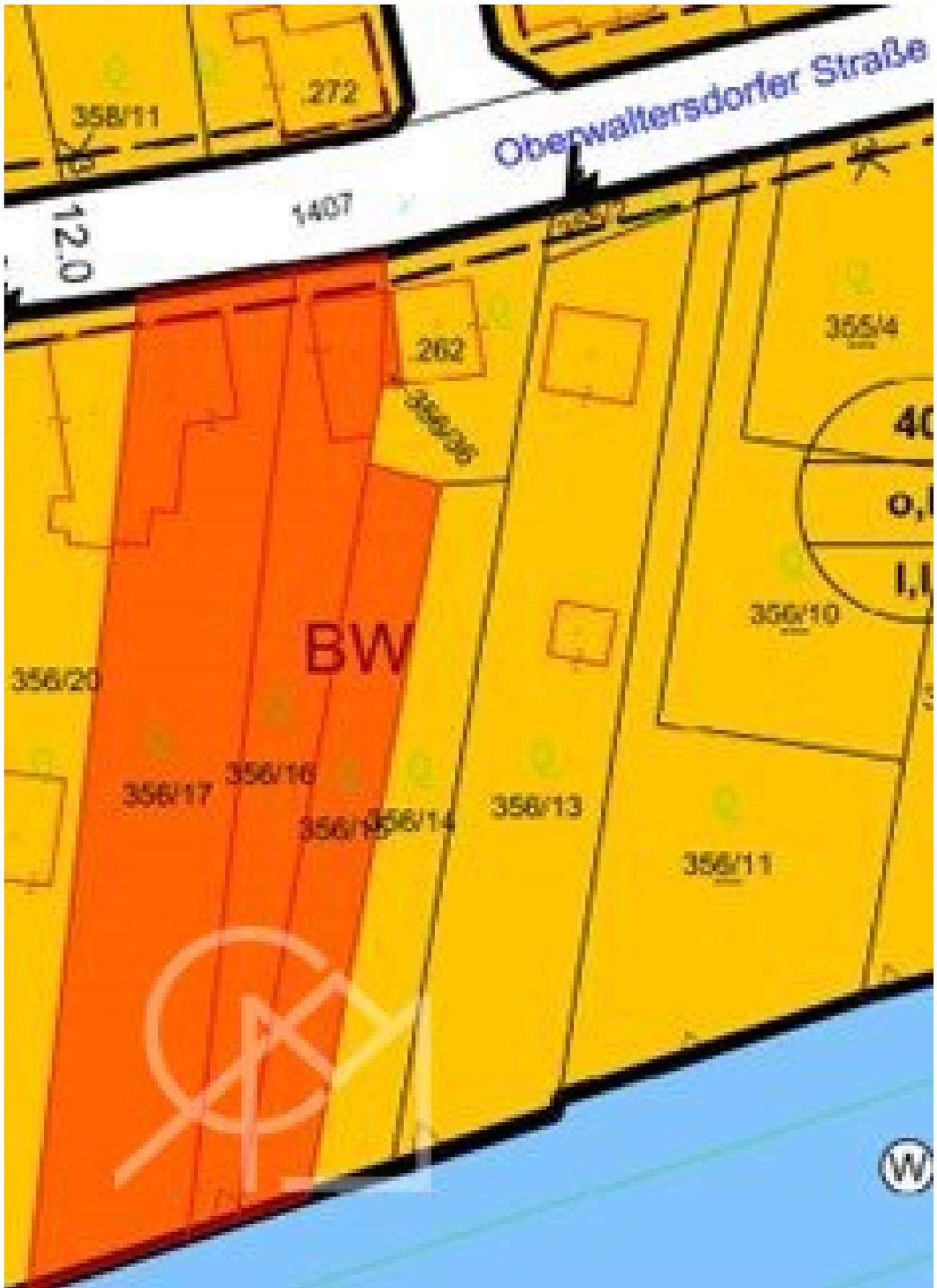
Kurt Mach

Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH
Gatterholzgasse 14 Top 11
1120 Wien

T +43 676 672 78 28

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





Objektbeschreibung

Sensationelles BAUGRUNDSTÜCK mit ALTBESTAND 2 Einfamilienhäuser mit vielseitigem Nutzungs- und Rendite-Potenzial neben Fluss in TRIBUSWINKEL!

Möglichkeit von UM- und AUSBAU oder ABRISS des Altbestands für 10 Doppel- oder Reihenhäuser auf begrünter Grundstücksfläche mit total 3.135 m² für neue Besitzer und Anleger.

Die Wohngebäude bestehen aus zwei 1-stöckigen Einfamilienhäusern mit EG, tlw. KG und nicht ausgebauten Dachböden.

Diese Immobilie ist bestandsfrei und für eine vielseitige Nutzung geeignet.

Die insgesamt 3 Grundstücke sind getrennte Parzellen und auch separat nutzbar.

Es besteht die **Baumöglichkeit für 10 Doppel- oder Reihenhäuser**, Bauklasse I,II 40%.

Einmaliges Potenzial für Abriss und Neubau zur Vermietung von mehreren Wohneinheiten mit Grünland-Nutzung als Park!!!

Eckdaten & Details

Grundstück 1:

Baufläche	173 m ²		
Grünfläche	1454 m ²	GST-Fläche	1627 m ²

Grundstück 2:

Baufläche	12 m ²		
Grünfläche	583 m ²	GST-Fläche	595 m ²

Grundstück 3:

Baufläche 90 m2

Grünfläche 823 m2 GST-Fläche 913 m2

Insg. 3.135 m2, davon aktuell 275 m2 als verbaute Baufläche und 2.860 m2 Grünflächen

Die straßenseitige private Zufahrt führt zu den beiden Häusern beidseitig von der Einfahrt gelegen sowie zum Garten dahinter.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand. Die Häuser sind entweder komplett aus- und umzubauen oder Abrissobjekte.

Straßenseitig ist das Grundstück mit einem Holzzaun versehen, die hintere Grundstücksteil wird vom Flussbett des Flusses Schwechat begrenzt.

Die Häuser sind nicht alleinstehend.

Highlights der Immobilie

- Grundstück-Trio mit 2 Häusern
- Baugrundstück
- Großes Nutzungspotenzial
- Renovierung mit Umbau/Anbau oder
- **Abriss & Neubau Wohneinheiten zur Vermietung**
- Widmung 40 % Baufläche
- Anbindung öffentlich und mit Auto
- Eigene Privatzufahrt zur Immobilie
- Garten

- Stellplätze am Grundstück

Lage & Infrastruktur

Diese für Private als auch für Anleger interessante Immobilie befindet sich in der Nähe von Schwechatbrücke und Weingut Leo Aumann.

Tribuswinkel ist ein Dorf sowie eine Katastralgemeinde im Bezirk Baden in Niederösterreich und wurde 1972 in die Stadtgemeinde Traiskirchen eingegliedert.

Infrastruktur und **Einkaufsmöglichkeiten** sind in der Nähe vorhanden

Ausflugsziele für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren sowie Winzer sind in der Umgebung

Unweit vom Grundstück finden Sie u.a. Sport- und Veranstaltungshalle, Tennisplatz, Skatepark und Landesklinikum Baden und das Naturschutzgebiet Traiskirchen Au.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.

Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Das Anbot ist unverbindlich und freibleibend.

Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht und Aufforderung noch nicht übergeben; der Energieausweis wird nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <2.000m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap