

**Ruhig gelegenes BAUGRUNDSTÜCK in herrlicher Lage |  
746 m<sup>2</sup> | Südhang | gute Verkehrsanbindung**



Straße Zufahrt

**Objektnummer: 6819/264**

**Eine Immobilie von KRATZER Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Tullnerbach-Lawies
<b>Kaufpreis:</b>	391.650,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Kratzer**

KRATZER Immobilien OG  
Johannweg 11  
2522 Oberwaltersdorf

T +4367761002926

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









# Objektbeschreibung

## Baugrundstück in idyllischer Lage!

In bester Lage, in einer Seitenstraße und dennoch zentrumsnah, liegt das südlich ausgerichtete, sonnige Baugrundstück mit einem traumhaften Grünblick, das nicht zuletzt deswegen höchste Lebensqualität für die zukünftigen Besitzer bietet. Die Fläche erstreckt sich in Summe auf rund 746 m<sup>2</sup> und eignet sich perfekt für ein großzügiges Einfamilienhaus, oder ein Mehrfamilienhaus mit bis zu drei Wohneinheiten. Laut Bebauungsplan kann die Bauklasse II, in offener Bauweise errichtet werden.

Das Grundstück liegt in einem "erhaltungswürdigen Altortgebiet", daher gelten die Bestimmungen Bebauungsplanänderung: als Dachformen für das Hauptgebäude sind grundsätzlich das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 35° zu betragen. Bei Anbauten, Zubauten, Erkern, Veranden u. dgl. sowie bei Nebengebäuden, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können, sind auch Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.

Baubewilligte Baupläne und Einreichpläne sind vorhanden und können auf Wunsch übernommen werden. Es besteht kein Bauzwang.

## Fakten & Highlights

**Fläche:** 746 m<sup>2</sup>

**Flächenwidmung:** BW-3WE

**Bauklasse:** II

**Bauweise:** offen

**Baudichte:** 20%

**kein Bauzwang**

Die Aufschließungsabgabe an die Gemeinde sowie die Anschlusskosten sind noch zu entrichten. Die Preise können auf Wunsch mitgeteilt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Maklervereinbarung & gesetzliche Hinweispflichten

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. für einen

Besichtigungstermin, aufgrund aktueller gesetzlicher Bestimmungen, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie uns vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte und Nebenkosten aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail zugesandt, in der Sie diese Punkte bestätigen können.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap