

**Idyllisches Baugrundstück in Grünruhelage für  
Einfamilienhaus oder Doppelhaushälften - Nähe  
Ebreichsdorf**



**Objektnummer: 37045**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2443 Deutsch-Brodersdorf
<b>Gesamtfläche:</b>	592,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



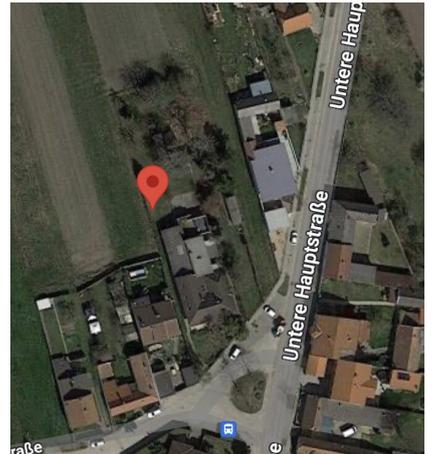
### **Thomas Kopatsch**

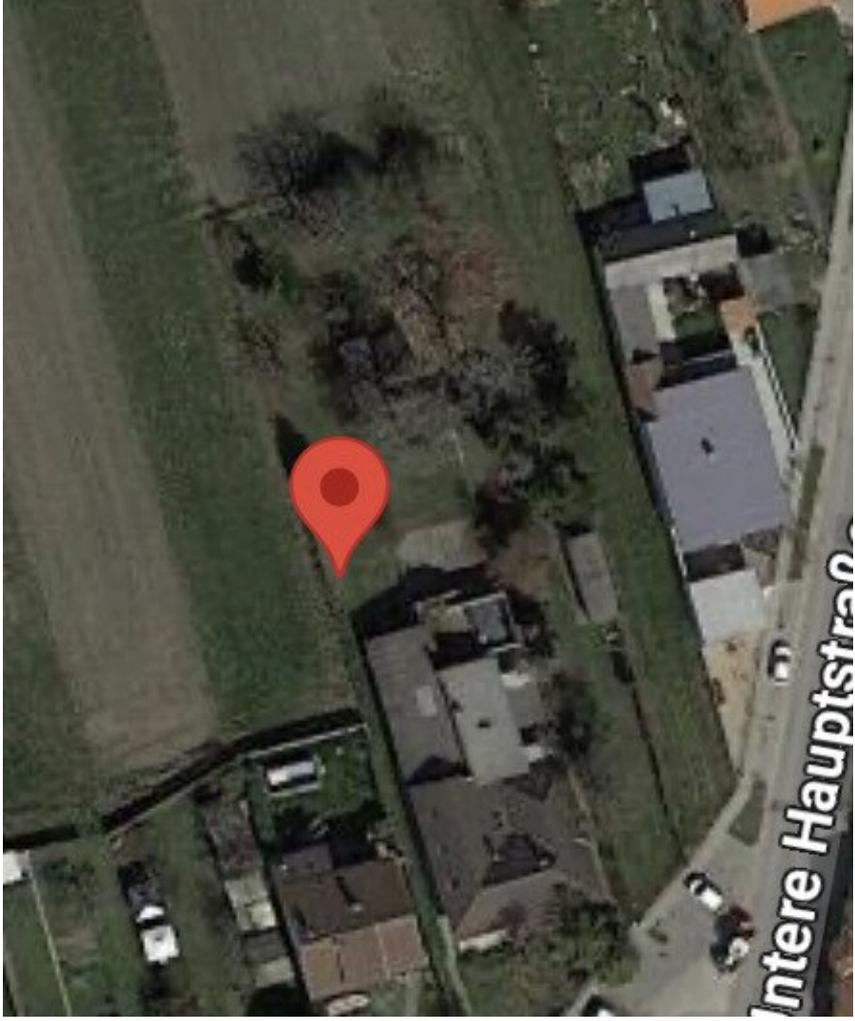
Wohnkonzept Real Estate GmbH  
Bauernmarkt 10/20A  
1010 Wien

T +43 1 890 95 35  
H +43 676 660 7817

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









## Objektbeschreibung

### Realisieren Sie Ihren Wohntraum auf Eigengrund!

Auf dieser Liegenschaft mit insgesamt **6 Bauplätzen** in der Schubertstraße in **Deutsch-Brodersdorf** gelangt dieses tolle Baugrundstück zur Errichtung von Ihrem Traumhaus zum Verkauf.

Der perfekte Ort, um Ihre Wohnträume in einer familienfreundlichen Umgebung wahr werden zu lassen!

In traumhafter Grünruhelage werden 6 Bauplätze angeboten.

Die charmante Gemeinde Deutsch-Brodersdorf ist bekannt für ihre zahlreiche Heurigen, unberührte Natur, nahe gelegene Badeseen und somit ein idealer Ort für familiengerechtes Wohnen.

#### Eckdaten:

- **Grundstücksfläche: 592 m<sup>2</sup>** / Bauland: Bauklasse I, II, für bis zu 2 Wohneinheiten, offene und gekuppelte Bauweise möglich.
- 199 m<sup>2</sup> verbaubare Fläche zzgl. 393 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Das Grundstück bietet Möglichkeit für eine flexible Bebauung mit unterschiedlichen Konfigurationen.
- Errichtung von Stellplätzen auf Eigengrund möglich.
- Errichtung von 2 Doppelhaushälften samt Eigengärten möglich. Dabei können jeweils ein Kellergeschoss sowie 2 Obergeschosse hergestellt werden.
- Insgesamt stehen auf der Liegenschaft 6 Bauplätze zum Erwerb.
- Der Abbruch des Altbestandes erfolgt noch durch die Verkäuferseite.

**Kaufpreis: € 179.000,-- (umsatzsteuerbefreit)**

#### Umgebung:

- Raiffeisen Bank Filiale ( 3min entfernt)
- Nah&Frisch Supermarkt ( 3min entfernt)
- Kindergarten (unmittelbar angrenzend)
- örtliche Volksschule Marktgemeinde-Seibersdorf (1 min entfernt)
- Montessorischule Unterwaltersdorf (5 min entfernt)
- Don Bosco-Gymnasium Unterwaltersdorf (6min entfernt)
- Golfclub Fontana (18 min entfernt)
- Golfclub Schloss Ebreichsdorf (12 min entfernt)
- Tennisclub "Bakl" Weigelsdorf (8 min entfernt)

### **Lage & Verkehrsanbindung:**

Deutsch-Brodersdorf ist ca. **15 Fahrminuten von Ebreichsdorf** entfernt.

Verkehrsmäßig ist die Gemeinde durch die **Südost-Autobahn A3** und die **Ödenburger Straße B16**, sowie die **Leitha-Straße B60** erschlossen.

Mit dem Auto sind es ca. **40 Fahrminuten nach Wien** bzw. **30 Fahrminuten nach Wiener Neustadt**.

Mit den **Busverbindungen 235 und 247** gelangt man innerhalb von **10 min nach Unterwaltersdorf bzw. Ebreichsdorf**. (Fahrtintervall 60min)

Als **optimale Anbindung an das öffentliche Bahnnetz** ist die Pottendorfer Linie, deren **S60 Bahnverbindung** derzeit stark ausgebaut wird.

Mit der Bahnverbindung **S60** bzw. auch dem Bus, **Linie 235** gelangt man zudem unkompliziert nach Münchendorf und von dort aus weiter nach Wien.

Die zahlreichen **Badeteiche** in unmittelbarer Umgebung laden zum Verweilen ein und bieten neben den nahe gelegenen **Tennis- und Golfclubs** ebenfalls gute Gelegenheit zur Freizeitgestaltung.

## **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

*Kaufvertragserrichtung: Der Kaufvertrag ist an RA Dr. Vinzenz Waldhof von KWR Rechtsanwälte GmbH gebunden -*

*Vertragserrichtungskosten: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.*

*Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises*

*Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises*

**Maklerprovision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne jederzeit unter +43 676 660 78 17 oder tk@wohkonzept.immo zur Verfügung.**

Der Kufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Kufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmoglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <6.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <6.500m  
Bank <1.000m  
Post <4.000m  
Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap