

**Großzügiger Baugrund zur idealen Gestaltung für
Einfamilienhaus oder Doppelhaushälften - Nähe
Ebreichsdorf**



Objektnummer: 37039

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2443 Deutsch-Brodersdorf
Nutzfläche:	3.006,00 m ²
Gesamtfläche:	3.006,00 m ²
Kaufpreis:	840.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kopatsch

Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20A
1010 Wien

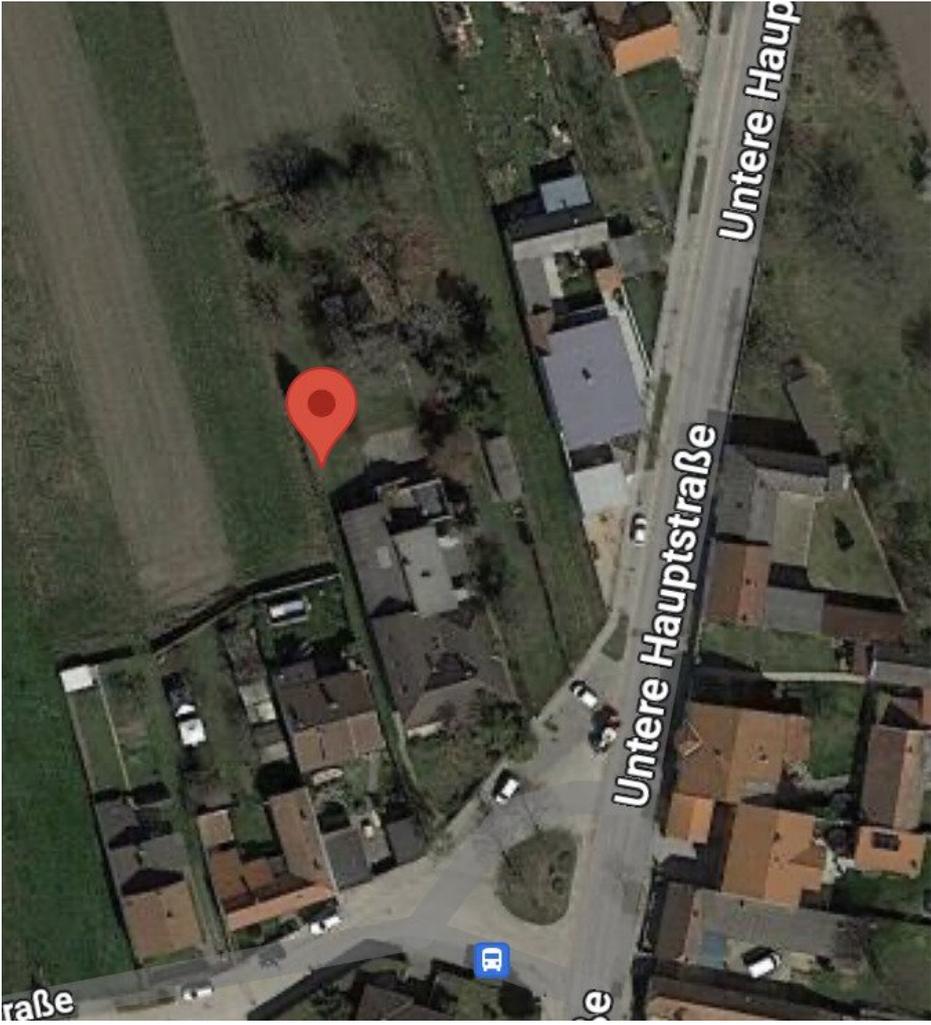
T +43 1 890 95 35
H +43 676 660 7817

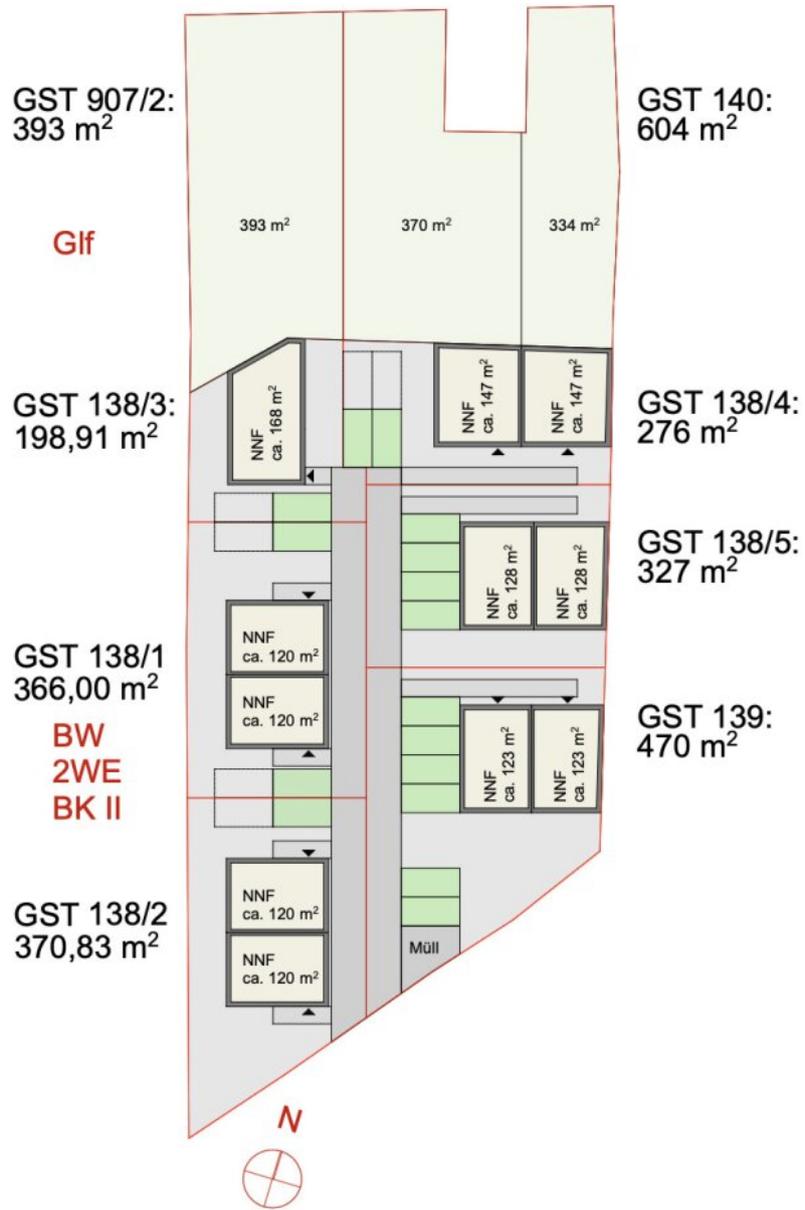
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Sonniges Baugrundstück für Doppelhaushälften – Nähe Unterwaltersdorf/Ebreichsdorf

Die Liegenschaft befindet sich in der **in der Schubertstraße 2a in der Gemeinde Deutsch-Brodersdorf PLZ 2443**, nur 5 Fahrminuten von Unterwaltersdorf und 10 Fahrminuten von Ebreichsdorf entfernt. Eckdaten zur Liegenschaft:

Grundstücksfläche: 3.006 m² (Vermessung erfolgt und bereits im Grenzkataster eingetragen)

Flächenwidmung: Bauland Wohnen mit 2 Wohneinheiten pro Grundstück (BW-2WE) mit Bauklasse I,II

Parzellierung gemäß Teilungsplan in 6 Baugrundstücke bereits erfolgt und behördlich per Bescheid genehmigt

Die Aufteilung lässt die Errichtung von 11 Wohneinheiten zu (siehe Architektenstudie) 5 Doppelhäuser mit insg. 10 Wohneinheiten und ein weiteres Einfamilienhaus

Alle Grundstücke erlauben die Errichtung von Wohneinheiten mit Eigengärten und ausreichend KFZ Stellplätzen.

Der Abbruch des Altbestandes erfolgt noch durch die Verkäuferseite Beiliegende Studie wurde bereits mit dem Bauamt vorbesprochen.

Kaufpreis: € 840.000,-- (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 Rechtsanwältin 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 Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-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 Abschlussmöglichkeit, 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