

# Wenn Träume wahr werden! Perfekte Bauparzelle in bester Lage von Ernstbrunn



**Objektnummer: 5660/7096**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2115 Ernstbrunn
<b>Kaufpreis:</b>	197.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

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





## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach der Bauparzelle für Ihr Traumhaus? Dann ist das Ihre goldene Gelegenheit!**

Das wichtigste zuerst. **Die Lage:**

Dieses **einmalige Grundstück** liegt in der **Kanonikus-Zotter-Gasse in Ernstbrunn**, welche sich in Hanglage Richtung Norden hinauf zieht. Ernstbrunn ist eine ländliche **aufstrebende Gemeinde**, die sich sehen lassen kann und auch ein **perfektes Umfeld für Familien mit Kindern** bietet.

Die Parzelle liegt am höheren Teil der Kanonikus-Zotter-Gasse und bietet somit eine **wundervolle Sonnenausrichtung (Südhang)** und **Aussicht** über die Stadt und das Umland.

Vom Grundstück aus erreichen Sie Volksschule und Kindergarten zu Fuß in ca. 5 Minuten. Eine Bäckerei, Restaurants, ein großer Spielplatz, der Hauptplatz sind ebenfalls in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Für Nahversorgung sorgt eine Billa Filiale in ca. 1km Entfernung.

### **Wichtige Informationen zum Grundstück:**

Seitens der Gemeinde Ernstbrunn ist für das Gebiet ein Bebauungsplan erlassen. Diesen erhalten Sie bei Anfrage direkt.

- **Eigengrund**
  
- **nur ca. 30 Minuten von Wien**
  
- **Topografie = Rechteckig**
  - **ca. 46m lang und zur Straße ca. 21m breit**
  
- **ca. 987m<sup>2</sup> Gesamtfläche**

- Widmung: **Bauland Wohnen**
  
- zu 35% Bebaubar = ca. **345m<sup>2</sup>**
  
- **offene Bebauung**
  
  
- **Bauklasse I**
  
- Pro Wohneinheit müssen zwei Stellplätze errichtet werden (nähere Details im Bebauungsplan)
  
- **Aufschließungskosten derzeit in Höhe von ca. € 20.420** diese werden bei Baueinreichung an den Eigentümer vorgeschrieben

Dieses Objekt ist interessant, aber wirft Fragen auf? Zögern Sie nicht direkt anzufragen oder uns telefonisch für genaue Auskunft zu kontaktieren!

### **Weiterführende Informationen**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Sämtliche Angaben erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <8.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap