

**Investitionschance!!! Bauland mit BEWILLIGTEM
PROJEKT nahe Baden I Mehrfamilienhaus I Kein
Bauzwang I Derzeit unverbautes Grundstück**



Objektnummer: 3897

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Wohnfläche:	400,00 m ²
Nutzfläche:	773,00 m ²
Bürofläche:	91,00 m ²
Kaufpreis:	780.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +436643837374
H +436643837374

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



Objektbeschreibung

Attraktives **Baugrundstück** mit genehmigtem Projekt für ein modernes **Mehrfamilienhaus** auf drei Etagen. Ideale Lage: **Billa** in 1 Autominute, **Bahnhof Pfaffstätten** in 9 Gehminuten, **Baden** in 3 Autominuten. **Schulen, Kindergarten, Gastronomie und Heuriger** in unmittelbarer Nähe. Perfekte Gelegenheit für eine durchdachte Investition!

Key Facts:

- Ca. 432m² Grundstücksfläche
- **Bereits baubewilligtes Projekt:**
 - ca. 772,42m² Gesamtnutzfläche
 - ca. 398,39m² Wohnnutzfläche + ca. 91m² Gewerbefläche im EG,
 - 8 Garagenstellplätze im EG -> ca. 179,63m² Nutzfläche
 - Projekt 2024 bewilligt
- Aufteilung:
 - **Im Erdgeschoß:** Gewerbefläche mit ca. 91m² + Abstellmöglichkeiten + 8 Garagenplätze + Müllraum + Technikraum
 - **1. Obergeschoß:** 3 Wohnungen
 - Top 01: 3 Zimmer aufgeteilt auf ca. 98,96m²

- Top 02: 3 Zimmer aufgeteilt auf ca. 70,31m²
- Top 03: 2 Zimmer aufgeteilt auf ca. 56,83m²
- Abstellräume für Top 1-3 sind im 1. Obergeschoß eingeplant
- **Dachgeschoß:** 2 Wohnungen
- Top 04: 3 Zimmer aufgeteilt auf ca. 80,73m² + Terasse mit ca. 16,20m²
- Top 05: 3 Zimmer aufgeteilt auf ca. 91,56m² + Terasse mit ca. 10,22m²
- Abstellräume für Top 4 und Top 5 im Erdgeschoß eingeplant

Kaufpreis: € 780.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf des Grundstücks)

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: b.varughese@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap