

**AUF DIE PLÄTZE FERTIG LOS - Grundstück, Einreichplan,  
Bewilligung für zwei Wohneinheiten liegen vor!**



Symbolbild

**Objektnummer: 7939/2300161352**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2603 Felixdorf                  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 295.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

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



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



 **immo company** **HAAS & URBAN IMMOBILIEN**  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Das Baugrundstück in Felixdorf, mit einer Fläche von 597 m<sup>2</sup>, bietet eine vielversprechende Möglichkeit zur Errichtung von zwei Wohneinheiten. Es ist bereits mit der Bewilligung für zwei Wohneinheiten ausgestattet, was die Planung und den Bau erheblich vereinfacht. Zudem liegt ein Einreichplan vor, der als Grundlage für den Bau dient.

### Merkmale des Grundstücks:

- **Grundstücksgröße:** 597 m<sup>2</sup>, ausreichend Platz für zwei Wohneinheiten, ideal für eine Doppelhaus- oder Reihenhausgestaltung.
- **Bebauung:** Die Baugenehmigung für zwei Wohneinheiten ist bereits erteilt. Das bedeutet, dass die Planung den behördlichen Anforderungen entspricht und keine weiteren Genehmigungen notwendig sind, um mit dem Bau fortzufahren.
- **Einreichplan vorhanden:** Der Einreichplan liegt vor, was bedeutet, dass bereits detaillierte Pläne für die Bebauung existieren. Der Plan enthält alle notwendigen Informationen zu Raumaufteilung, Architektur und technischen Anforderungen und kann sofort genutzt werden.
- **Lage:** Felixdorf liegt in einer ruhigen, aber gut erreichbaren Umgebung, die eine hohe Lebensqualität bietet. Die Nähe zu Wiener Neustadt und Wien macht das Grundstück sowohl für Familien als auch für Pendler attraktiv.
- **Verkehrsanbindung:** Durch die gute Erreichbarkeit von Felixdorf über die Südbahn (A2) und die Nähe zu einem Bahnhof können die Bewohner schnell und bequem in benachbarte Städte und das Umland gelangen.

### Nutzungspotential:

Das Grundstück eignet sich ideal für die Schaffung von zwei separaten Wohneinheiten, beispielsweise für ein Doppelhaus oder für zwei kleinere Reihenhäuser. Die Fertigstellung des Bauvorhabens könnte durch die bereits vorhandene Baugenehmigung und den Einreichplan relativ schnell vorangetrieben werden, wodurch sich das Projekt sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren lohnt.

## **Fazit:**

Das 597 m<sup>2</sup> große Baugrundstück in Felixdorf bietet eine hervorragende Gelegenheit zur Errichtung von zwei Wohneinheiten. Mit der bereits erteilten Baugenehmigung und dem vorliegenden Einreichplan kann das Bauvorhaben zügig realisiert werden. Ideal für die Umsetzung eines modernen, nachhaltigen Wohnprojekts in einer attraktiven Lage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap