

## exklusiver Eigengrund – 1.000 m<sup>2</sup> zur Verwirklichung Ihres Wohntraums



Drohnenansicht 1

**Objektnummer: 960/70943**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	460,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

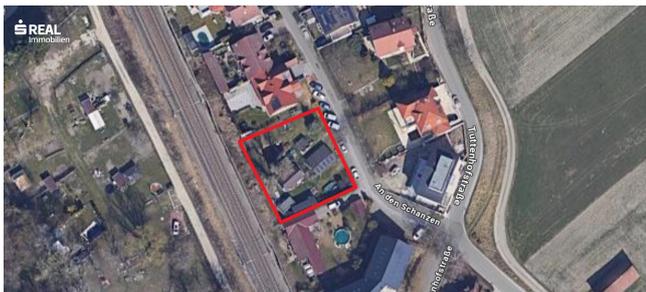


### Jasmin Rotter

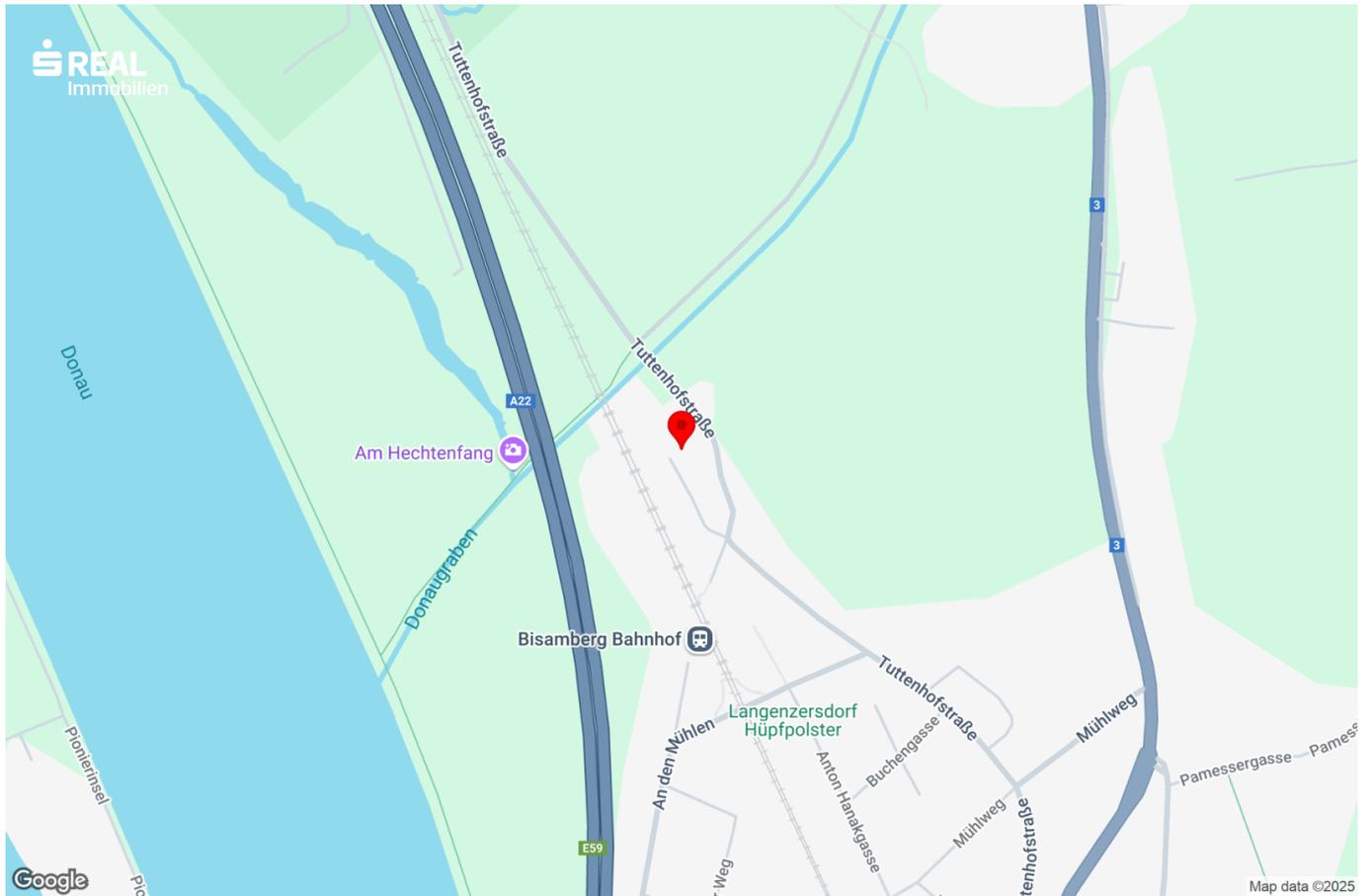
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335  
H +43 664 8347649

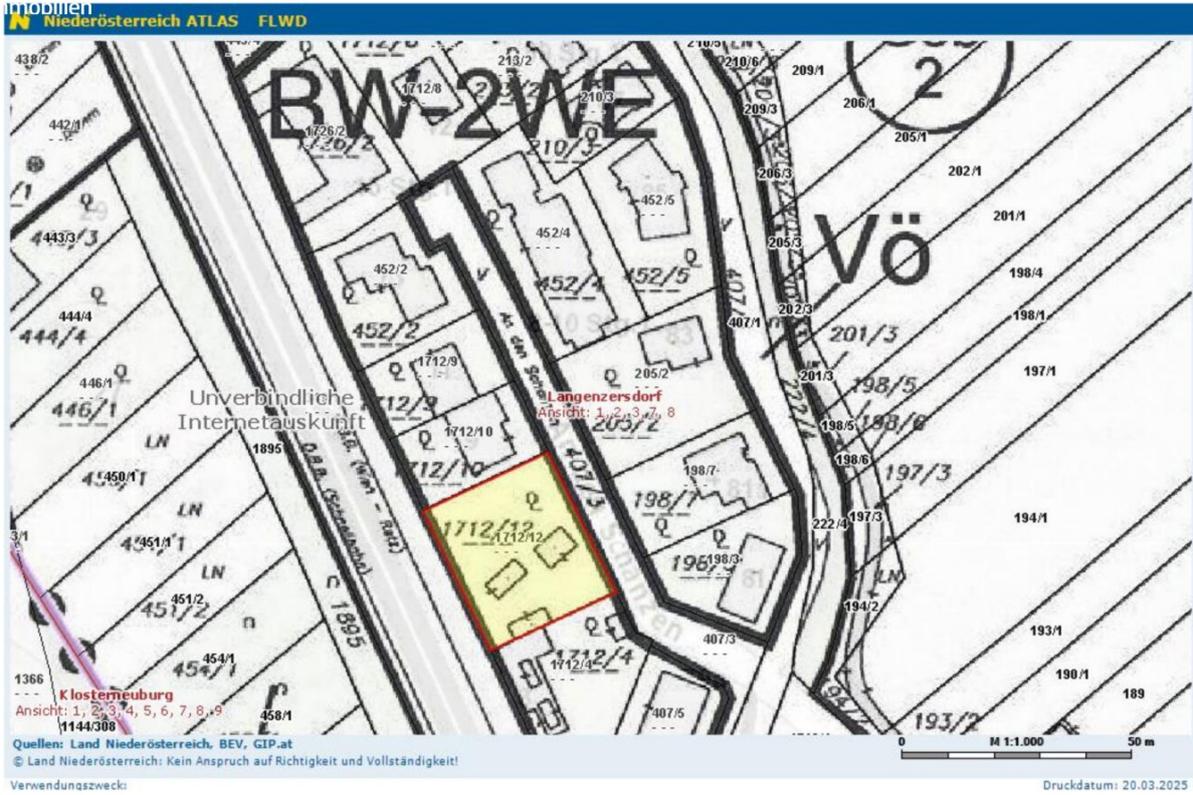
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

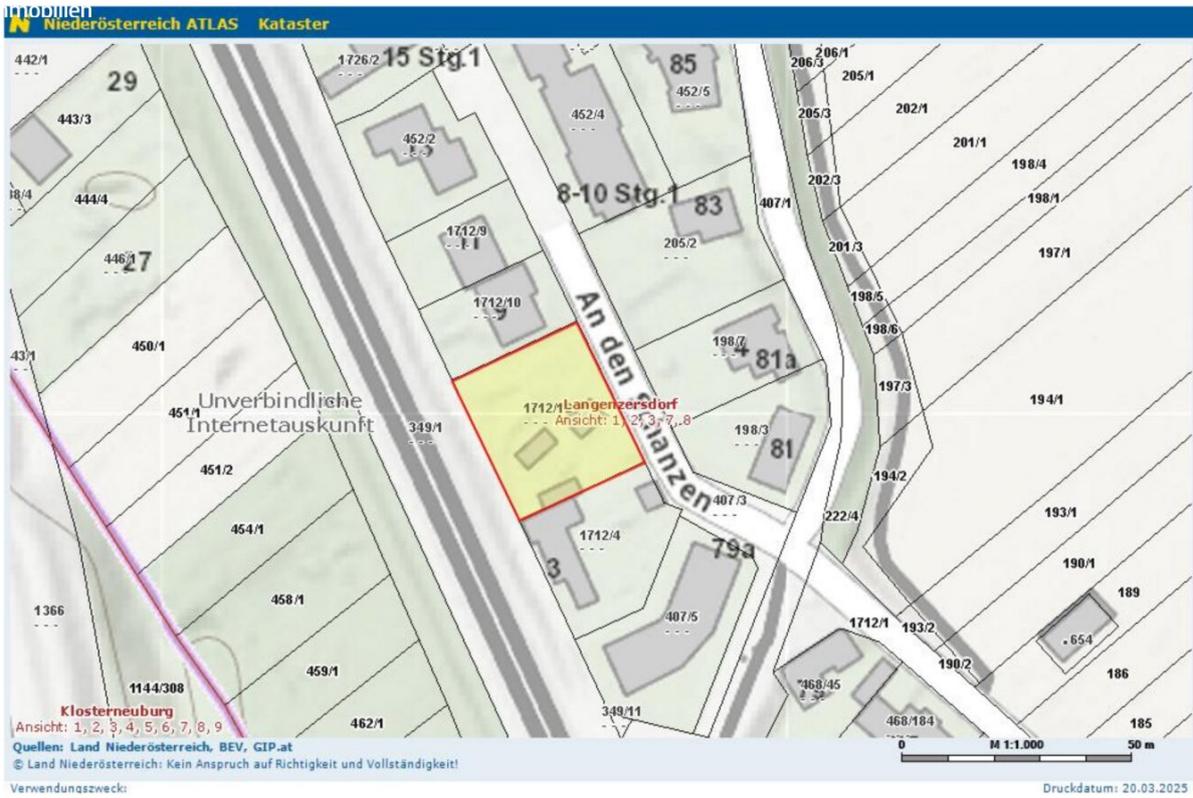












## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem rechteckig konfiguriertem Grundstück mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur? Hier erwartet Sie ein attraktives Grundstück in verkehrsgünstiger Lage – ideal für Ihr Bauvorhaben!

### Eckdaten:

- Grundstücksgröße: ca. **1.020 m<sup>2</sup>**
- Widmung: **Bauland-Wohnen - 2 Wohneinheiten**
- Bebauungsdichte: **40 %**
- Bauklasse: **I bis II**
- Bauweise: **offen oder gekuppelt** - keine Anbaupflicht!
- **Baufluchtlinie:** Ab der Straße beträgt die Baufluchtlinie 3 Meter, sodass genügend Platz für die Gestaltung des Außenbereichs bleibt.
- **Garage:** Eine Garage kann direkt an die vordere Grundgrenze des Grundstücks gebaut werden.

Dieses Grundstück bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihr Wunschhaus zu realisieren – mit ausreichend Platz für einen großzügigen Garten oder eine einladende Terrasse zum Verweilen.

Die **Aufschließungsabgabe** ist bereits **beglichen**, was Ihnen eine schnelle und reibungslose Nutzung des Grundstücks ermöglicht.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei kleinere Gebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, ein gemauertes Becken sowie eine Garage. Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne

ein aktuelles Angebot eines Abbruchunternehmens für die vollständige Entfernung und Entsorgung zur Verfügung.

Auch für Investoren eröffnet sich hier eine attraktive Möglichkeit, eine Doppelhaushälfte zu errichten und die Fläche gewinnbringend zu nutzen.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3113151?accessKey=670b>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Lage und Infrastruktur:**

Das Grundstück bietet eine attraktive Lage mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Autobahn A22 sowie die S-Bahn-Station Bisamberg sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Naherholungsgebiete wie die Donauauen und der Bisamberg laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Zudem ermöglicht die Nähe zu Wien eine bequeme Erreichbarkeit der Stadt für Arbeit und Kultur.

**Résumé:** Die Lage ist ideal für Familien und Pendler, die eine Balance zwischen städtischem Komfort und Natur suchen.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich dieses attraktive Grundstück in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs. Nutzen Sie die Chance, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen oder eine lohnenswerte Investition zu tätigen.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne bei allen weiteren Fragen unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.