

**WEITBLICK & FREITAUM - GROSSZÜGIGER BAUGRUND  
IN IDYLLISCHER WIENERWALDLAGE ZU KAUFEN!!**



**Objektnummer: 338618583**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2533 Klausen-Leopoldsdorf       |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 851,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Garten:</b>           | 851,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 220.500,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

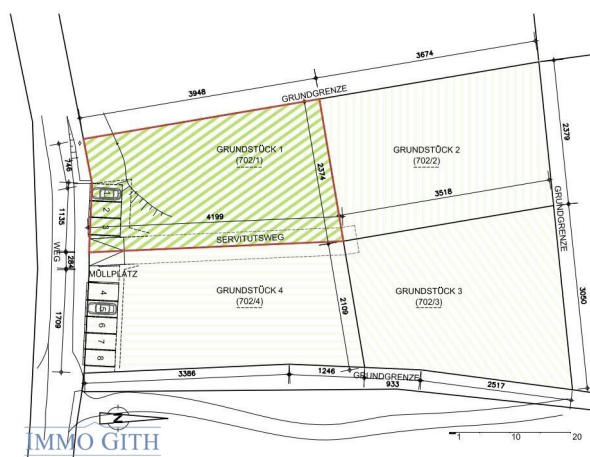


### **Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

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









IMMO GITH

## PREISLISTE NU HOME 2024 - Österreich

Alle unsere Häuser werden mit Rücksicht auf die Umwelt  
sorgfältig gebaut mit wertvollen Materialien

Wir bieten eine 12 Monats Fixpreisgarantie. Sie können beruhigt planen  
mit **NU HOME QUALITÄT**

| N° | HAUSMODELL 2024    | m²    | SCHLUSSELFERTIG |
|----|--------------------|-------|-----------------|
| 1  | CHALET 12          | 12,01 | € 39.850,-      |
| 2  | CHALET 24          | 24,35 | € 69.770,-      |
| 3  | CHALET 28          | 27,30 | € 69.840,-      |
| 4  | CHALET 30          | 43,99 | € 99.990,-      |
| 5  | CHALET 31          | 30,69 | € 79.500,-      |
| 6  | CHALET Exklusiv 40 | 40,70 | € 123.840,-     |
| 7  | CHALET 45          | 45,55 | € 125.280,-     |
| 8  | CHALET 60          | 68,83 | € 137.900,-     |
| 9  | CHALET 63          | 63,40 | € 149.600,-     |

Alle Preise inklusive 20% MwSt. gültig bis 31.12.2024

Grundlage: Lieferung gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung Ausgabe 2024.

Bitte beachten Sie das nicht alle Ausstattungsmerkmale die auf der Homepage und Katalog dargestellt  
werden im Lieferumfang enthalten sind. Tabellarischer Leistungsumfang ergibt sich durch  
Leistungsbeschreibung und Vertrag.

OPTIONAL Küche & Möblierung ab EUR 8.970,- / Transport bis 150 km ab Wien inkludiert

NOTWENDIGE VORBEREITUNGEN

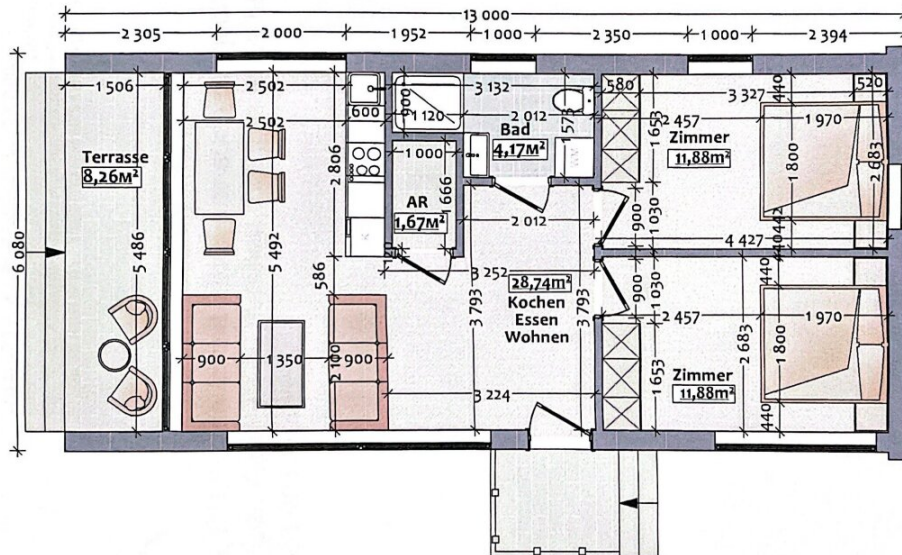
Kran Genehmigung Fundament

IMMO GITH

## LEISTUNGSÜBERSICHT NU HOME

| LEISTUNGEN                                       | BELEG-<br>STATUS | SCHLÜSSEL-<br>FERTIG |
|--------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| NU Home / QUALITÄTS & PREISGARANTIE              | ✓                | ✓                    |
| BAU und FACHBERATUNG                             | ✓                | ✓                    |
| MONTAGE & TRANSPORT INKLUSIVE GERÜST             | ✓                | ✓                    |
| WÄNDE und DECKEN HOLZRIEGEL / MINERALWOLLDÄMMUNG | ✓                | ✓                    |
| KRAN BAUSEITIG                                   | ✓                | ✓                    |
| FENSTER mit WÄRMVERGLASUNG                       | ✓                | ✓                    |
| HAUSEINGANGSTÜR                                  | ✓                | ✓                    |
| NATURHOLZFASADE                                  | ✓                | ✓                    |
| ELEKTRO - ROHINSTALLATION                        | ✓                | ✓                    |
| VORBEREITUNG VERÖHRUNG                           | ✓                | ✓                    |
| INSTALLATION ELEKTRO                             | ✓                | ✓                    |
| INSTALLATION SANITÄRVERÖHRUNG                    | ✓                | ✓                    |
| INNENWÄNDE BEPLANKT mit GIPSKARTON               | ✓                | ✓                    |
| ESTRICH inkl. WÄRME- & TRITTSCHALLDÄMMUNG        | ✓                | ✓                    |
| BADZIMMER VERFLEESST und AUSGESTATTET            | ✓                | ✓                    |
| BODENBELÄGE HOCHWERTIGER LAMINAT KL.32           |                  | ✓                    |
| INNENTÜREN                                       |                  | ✓                    |
| INNENWÄNDE TAPEZIERT oder GESPACHTELT & GEMALT   |                  | ✓                    |
| HEIZUNG INFRAROT oder KLIMAHEIZUNG               |                  | ✓                    |

IMMO GITH



## LEISTUNGSÜBERSICHT NU HOME

| LEISTUNGEN                                       | BELAGS -<br>FERTIG | SCHLÜSSEL-<br>FERTIG |
|--------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| NU Home / QUALITÄTS & PREISGARANTIE              | ✓                  | ✓                    |
| BAU und FACHBERATUNG                             | ✓                  | ✓                    |
| MONTAGE & TRANSPORT INKLUSIVE GERÜST             | ✓                  | ✓                    |
| WÄNDE und DECKEN HOLZRIEGEL / MINERALWOLLDÄMMUNG | ✓                  | ✓                    |
| KRAN BAUSEITIG                                   | ✓                  | ✓                    |
| FENSTER mit WÄRMEVERGLASUNG                      | ✓                  | ✓                    |
| HAUSEINGANGSTÜR                                  | ✓                  | ✓                    |
| NATURHOLZFASSADE                                 | ✓                  | ✓                    |
| ELEKTRO -ROHINSTALLATION                         | ✓                  | ✓                    |
| VORBERETUNG VEROHRUNG                            | ✓                  | ✓                    |
| INSTALLATION ELEKTRO                             | ✓                  | ✓                    |
| INSTALLATION SANITÄRVERROHRUNG                   | ✓                  | ✓                    |
| INNENWÄNDE BEPLANKT mit GIPSKARTON               | ✓                  | ✓                    |
| ESTRICH inkl. WÄRME- & TRITTSCHALLDÄMMUNG        | ✓                  | ✓                    |
| BADZIMMER VERFLIESST und AUSGESTATTET            | ✓                  | ✓                    |
| BODENBELÄGE HOCHWERTIGER LAMINAT KL.32           |                    | ✓                    |
| INNENTÜREN                                       |                    | ✓                    |
| INNENWÄNDE TAPEZIERT oder GESPACHTELT & GEMALT   |                    | ✓                    |
| HEIZUNG INFRAROT oder KLIMAHEIZUNG               |                    | ✓                    |

# PREISLISTE NU HOME

## 2024 - Österreich

Alle unsere Häuser werden mit Rücksicht auf die Umwelt  
sorgfältig gebaut mit wertvollen Materialien

Wir bieten eine 12 Monats Fixpreisgarantie. Sie können beruhigt planen  
mit **NU HOME QUALITÄT**

| # | HAUSMODELL 2024    | m <sup>2</sup> | SCHLÜSSELFERTIG |
|---|--------------------|----------------|-----------------|
| 1 | CHALET 12          | 12,01          | € 39.850,--     |
| 2 | CHALET 24          | 24,35          | € 69.770,--     |
| 3 | CHALET 28          | 27,30          | € 69.840,--     |
| 4 | CHALET 30          | 43,89          | € 99.850,--     |
| 5 | CHALET 31          | 30,69          | € 79.500,--     |
| 6 | CHALET Exklusiv 40 | 40,70          | € 123.840,--    |
| 7 | CHALET 45          | 45,55          | € 125.280,--    |
| 8 | CHALET 60          | 68,83          | € 137.900,--    |
| 9 | CHALET 63          | 63,40          | € 149.600,--    |

Alle Preise inklusive 20% MwSt. gültig bis 31.12.2024

Grundlage: Lieferung gemäß Bau - und Leistungsbeschreibung Ausgabe 2024.

Bitte beachten Sie das nicht alle Ausstattungsmerkmale die auf der Homepage und Katalog dargestellt werden im Lieferumfang enthalten sind. Tatsächlicher Leistungsumfang ergibt sich durch Leistungsbeschreibung und Vertrag.

OPTIONAL Küche & Möblierung ab EUR 8.970,-- / Transport bis 150 km ab Wien inkludiert

NOTWENDIGE VORBEREITUNGEN:



**Kran**

**Genehmigung**



**Fundament**

IMMO GITH

## Objektbeschreibung

### WEITBLICK & FREITAUM - GROSSZÜGIGER BAUGRUND IN IDYLLISCHER WIENERWALDLAGE ZU KAUFEN!

In wunderschöner **Grünruhelage von Klausen-Leopoldsdorf**, eingebettet in die **Natur des Wienerwalds**, gelangt dieses großzügige Baugrundstück mit ca. **850 m<sup>2</sup>** zum Verkauf. Ein Platz, der Raum für neue Lebensentwürfe schafft – mit Weitblick, Ruhe und einer besonders angenehmen Atmosphäre.

Die Lage in der charmanten Siedlung Dörfel bietet das Beste aus zwei Welten: **Naturverbundenheit und Erreichbarkeit**. Alland mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Schule und ärztlicher Versorgung liegt nur wenige Autominuten entfernt, die Anbindung an die **A21** ermöglicht eine rasche Verbindung nach **Wien in rund 30 Minuten**. Ideal für alle, die stadtnah wohnen möchten und dennoch auf das Gefühl von Weite und Freiheit nicht verzichten wollen.

Das Grundstück ist **voll aufgeschlossen** (Strom, Wasser, Kanal) und bietet durch seine Größe viele Möglichkeiten zur Bebauung – ob stilvolles Einfamilienhaus mit großem Garten, ein modernes Wohnkonzept oder auch einfach ein Ort zum Ankommen und Entspannen. Alternativ kann das Grundstück auch geteilt und eine kleinere Parzelle mit ca. 425 m<sup>2</sup> erworben werden – entsprechende Informationen stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Kaufpreis: € 245.000,–**

**Aktionspreis: Bei Kaufabschluss bis 1. Juni 2025 reduziert sich der Kaufpreis auf € 220.500,–** *Vermittlungshonorar: 3 % + USt. d. KP.*

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und darauf, Sie beim Kauf Ihres **Baugrundstückes** begleiten zu dürfen.

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

*IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.*

*Aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeit wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und IMMO-GITH hingewiesen.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <6.000m

Schule <1.000m

Höhere Schule <9.500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.000m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <6.000m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap