

# **Grundstück mit Entwicklungspotenzial – Nähe zur Stadt Baden**



**Objektnummer: 7939/2300161551**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 2512 Tribuswinkel  
**Kaufpreis:** 379.500,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Monika Renner**

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

H +43 699 18410081

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 Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



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

# Objektbeschreibung

In der Katastralgemeinde **Tribuswinkel** im Bezirk Baden in südlichen Niederösterreich wird ein **ca. 759 m<sup>2</sup> großes unbebautes Grundstück** verkauft.

Hier eröffnet sich Ihnen die einmalige Gelegenheit, einen Teil eines großzügiges Grundstück mit einer Fläche von ca. 759 m<sup>2</sup> zu erwerben – ideal für Ihre individuellen Bauvorhaben. Das ebene Grundstück, welches im Grundbuch aus drei Grundstücken besteht, ist unbebaut und im Grenzkataster eingetragen.

## ECKDATEN ZUM GRUNDSTÜCK:

Grundstück - ca. 759 m<sup>2</sup>

Aufschließungskosten wurde im Jahr 1985 nach Rücksprache mit der Gemeinde Traiskirchen beglichen.

Eingetragen im Grenzkataster.

Kaufpreis / Verhandlungsbasis: EUR 379.500,00

---

## FLÄCHENWIDMUNG / ECKDATEN:

Wohngebiet: Bauland-Wohngebiet (BW)

Bauklasse: I

Bebauungsdichte: 40%

Bebauungsweise: offen, gekuppelt

Keine Wohneinheitenbeschränkung

## INFRASTRUKTUR:

- Bahnhof Baden
- Krankenhaus Baden

- Badnerbahn Station Josefsthral Tribuswinkel
- Kindergarten (im Ort befinden sich zwei Kindergärten)
- Montessori Schule Tribuswinkel
- Einkaufsmöglichkeiten
- Volksschule Tribuswinkel

Weiters gibt es div. kleine Lebensmittelbetriebe im Ort, welche regionale Produkte anbieten, Heurigen, Apotheke, Trafik, Thermenradweg zwischen Wien und Wiener Neustadt, ...

Die Auffahrt A2, Südautobahn, Richtung Graz oder Wien ist in 7 min. Autofahrt erreichbar.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser aufstrebenden Gemeinde zu werden. Tribuswinkel bietet Ihnen nicht nur ein Stück Land, sondern auch ein Lebensgefühl, das von Gemeinschaft, Geborgenheit und einem hohen Lebensstandard geprägt ist.

Bitte beachten Sie, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap