

## **BAUGRUND IN ZENTRALER LAGE | DEUTSCH-WAGRAM**



**Objektnummer: 6352/2341**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Kaufpreis:</b>	399.625,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881  
H +4367761616848

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









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses gepflegte Grundstück in der aufstrebenden Gemeinde Deutsch-Wagram, welches die Möglichkeit bietet, Ihre Wohnträume frei nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen.

### **Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:**

Grundstücksfläche: 695 m<sup>2</sup>

Bebauung: BW-2WE, 30% verbaubare Fläche

Bauweise: offene oder gekuppelte Bauweise mit 6,5 Meter Bauhöhe

Mit einer gut angelegten Fläche von 695 m<sup>2</sup> bietet dieses Grundstück ausreichend Platz für die Verwirklichung Ihrer individuellen Vorstellungen. Egal, ob Sie von einem modernen Einfamilienhaus oder einem charmanten Bungalow träumen, oder vielleicht sogar ein Doppelhaus entwickeln wollen – hier sind Ihrer Kreativität kaum Grenzen gesetzt. Zudem wurde das Grundstück erst unlängst gerodet.

Die Gemeinde Deutsch-Wagram bietet eine gute Mischung aus ländlichem Leben und Stadtnähe. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Städte. So sind Sie nicht nur schnell in Wien, sondern profitieren auch von der ruhigen und entspannenden Atmosphäre dieser charmanten Gegend.

Das Grundstück überzeugt vor allem durch seine familienfreundliche Lage und die gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe: Arzt, Kindergarten und Supermarkt sind bequem erreichbar und erleichtern den Alltag spürbar. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und Naturverbundenheit des Lebens in Deutsch-Wagram – ideal für Familien, die Wert auf ein entschleunigtes und naturnahes Umfeld legen. Die Umgebung bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege, die zu aktiven Auszeiten im Grünen einladen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf dem Grundstück eine Doppelhaushälfte zu errichten – perfekt für Familien oder als Investition in zukunftssicheres Wohnen.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne telefonisch oder über das Kontaktformular zur Verfügung.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Der Provisionsanspruch entsteht selbstverständlich erst nach rechtsverbindlicher Unterzeichnung eines Kaufanbots durch den Käufer und dessen Annahme durch den Verkäufer. Die Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers, für deren Richtigkeit keine

Gewähr übernommen wird. Wir weisen gemäß § 5 Maklergesetz darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap