

**Attraktives Baugrundstück in Neulengbach – 1.036 m<sup>2</sup> in  
ruhiger Lage**



**Objektnummer: 8014/298**

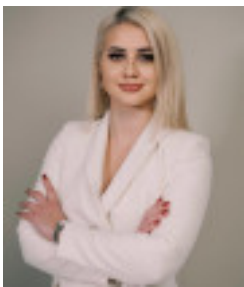
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3040 Neulengbach
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **BA Rafaela Simic**

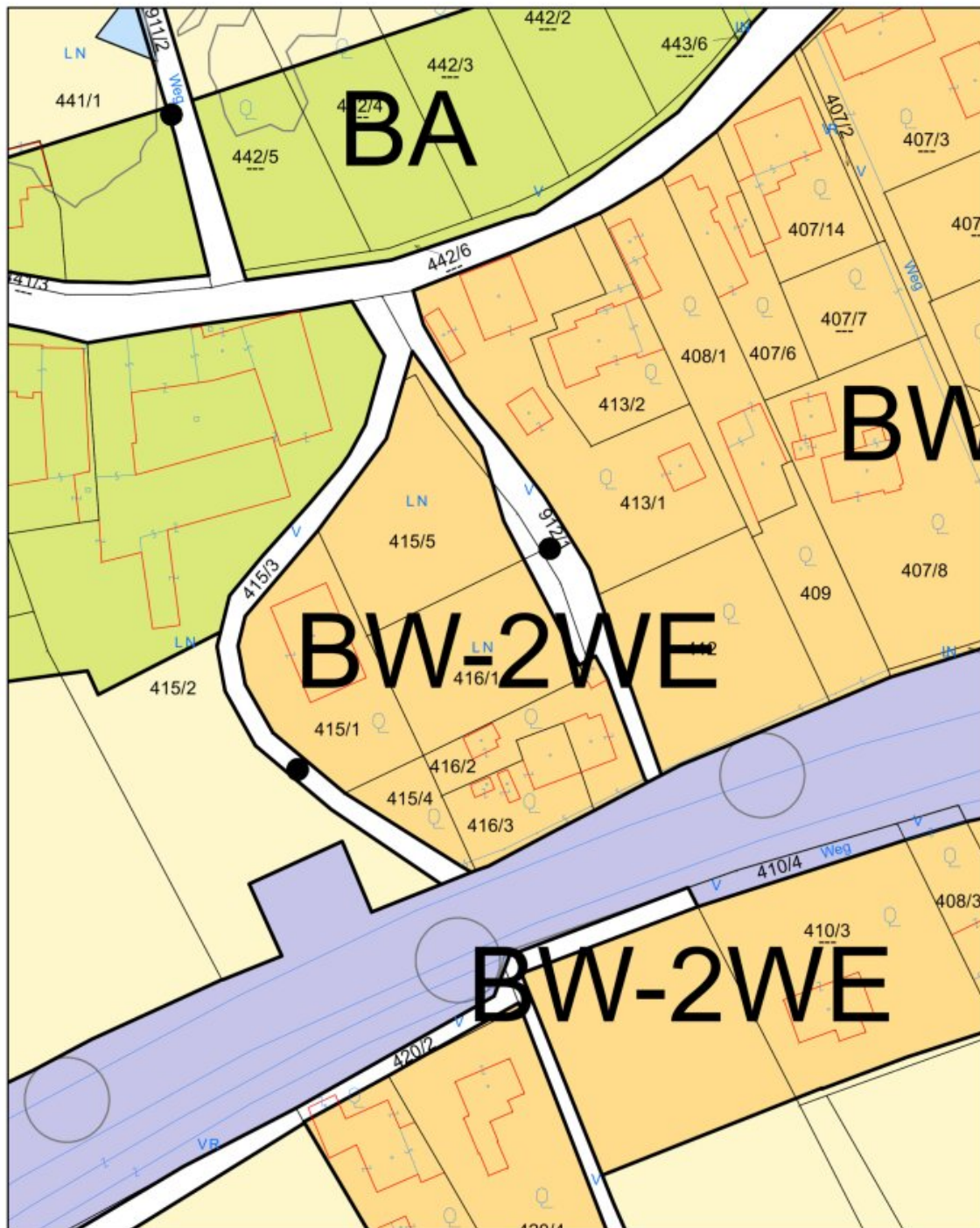
FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

T +43 6763802529  
H +43 6763802529

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







#### Lageplan

#### Stadtgemeinde Neulengbach

3040 Neulengbach, Kirchenplatz 2

Tel: 02772/52105

e-Mail: buergerservice@neulengbach.gv.at



Plotdatum: 08.09.2022

Maßstab (im Original): 1:1 000

Erstellt durch Anwender:

Nina Kahri\_Neulengbach

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Baugrundstück mit einer Fläche von 1.036 m<sup>2</sup> in Neulengbach, einer begehrten Wohngegend im Wiener Umland. Die Lage überzeugt durch ihre angenehme Ruhelage, kombiniert mit einer sehr guten Verkehrsanbindung – ideal für Familien, private Bauherren oder Investoren.

## Widmung und Nutzung

Gemäß gültigem Flächenwidmungsplan ist die Liegenschaft als *Bauland-Wohngebiet* mit der Zusatzbezeichnung „*maximal zwei Wohneinheiten*“ gewidmet. Zulässig ist eine Bebauung in *offener Bauweise* der *Bauklasse II*. Die im Grundbuch ausgewiesene Nutzung als „landwirtschaftlich genutzte Grundflächen“ bezieht sich lediglich auf die derzeitige Verwendung und steht der baurechtlichen Widmung nicht entgegen.

## Bebauung und Aufschließung

Für das Grundstück besteht derzeit keine Bebauungsverpflichtung. Mangels eines gesonderten Bebauungsplans gelten die allgemeinen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung sowie die einschlägigen Regelungen des NÖ Raumordnungsgesetzes, der NÖ Bautechnikverordnung und der OIB-Richtlinien.

Die Aufschließungsabgabe gemäß § 38 NÖ Bauordnung wurde bereits vollständig entrichtet. Dies stellt einen bedeutenden Vorteil für zukünftige Bauherren dar.

## Besondere Merkmale

- Lage: Neulengbach – ruhige, familienfreundliche Wohngegend
- Widmung: Bauland-Wohngebiet mit maximal zwei Wohneinheiten
- Bebauung: Offene Bauweise, Bauklasse II
- Kein Bebauungsplan – es gelten allgemeine baurechtliche Bestimmungen
- Keine Bebauungsverpflichtung
- Aufschließungskosten bereits bezahlt
- Gute Infrastruktur und rasche Anbindung an den Großraum Wien

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap