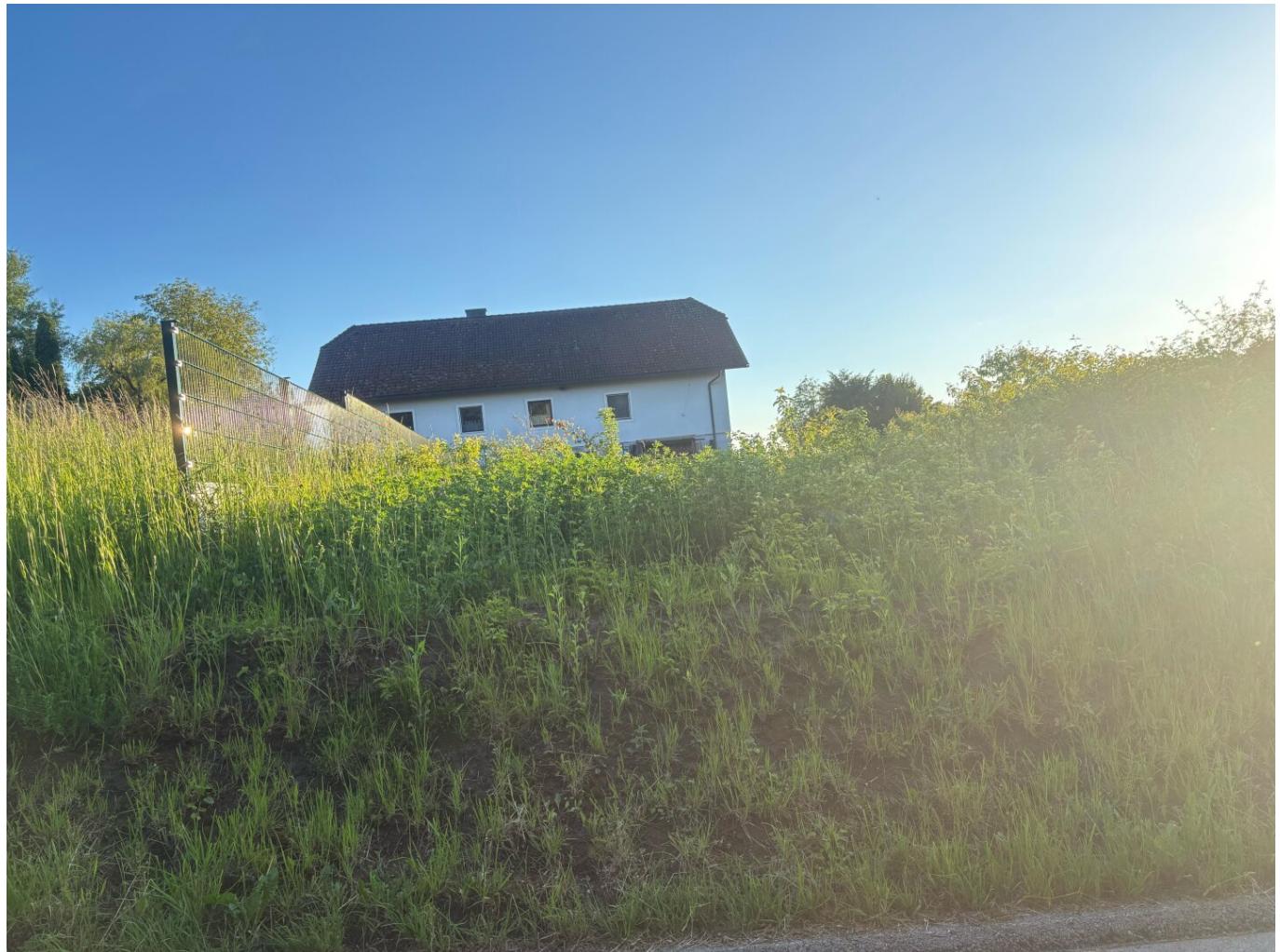


**Attraktives Baugrundstück in Neulengbach – 1.036 m² in
ruhiger Lage**



Objektnummer: 8014/298

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



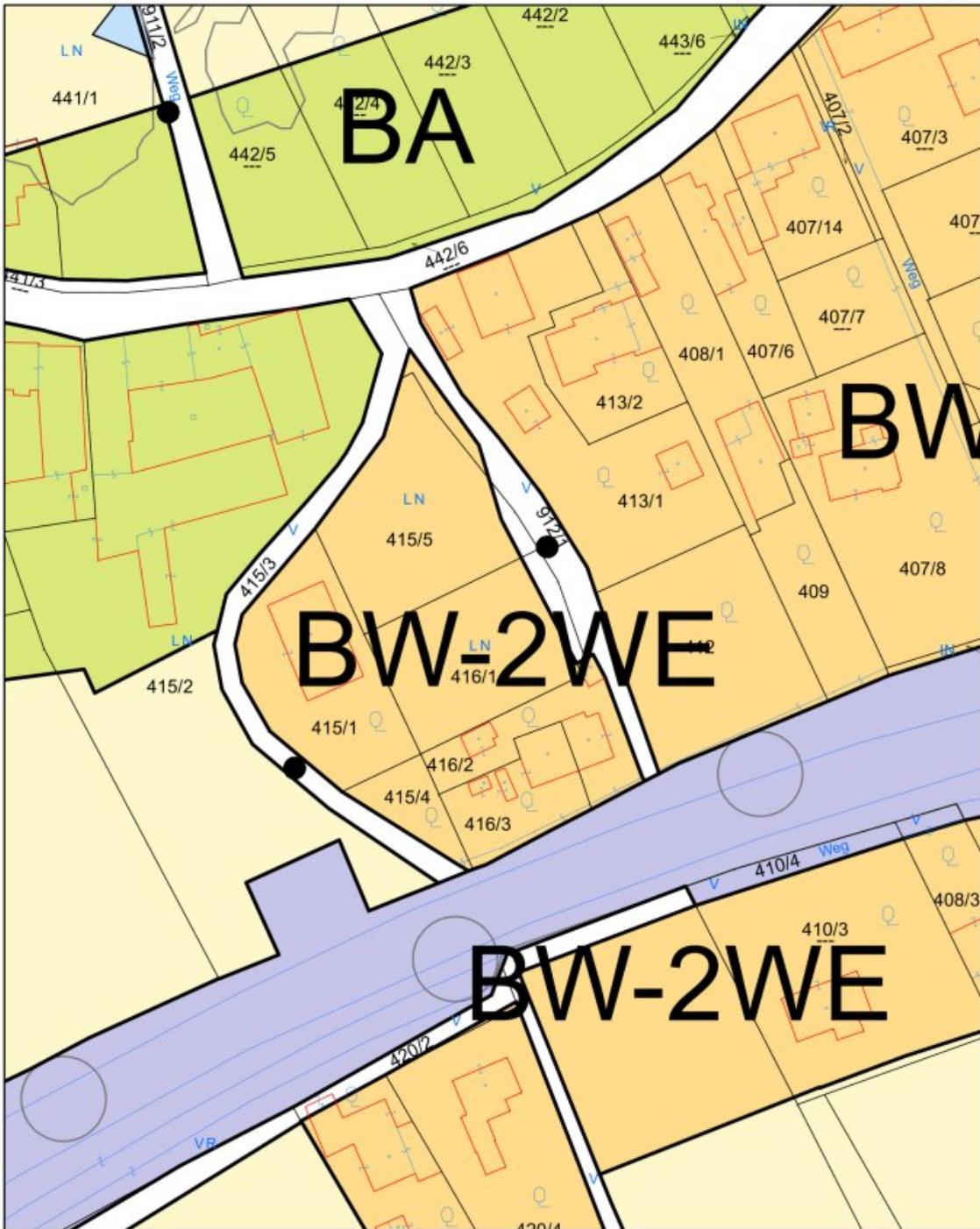
BA Rafaela Simic

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!

0 12,5 25 50 Meter

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Baugrundstück mit einer Fläche von 1.036 m² 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