

## RAUS aus Wien -1 Baugrund, 2 Bauplätze, max. 6 WE



Grundstück (Blick nach West)

**Objektnummer: 11025**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Josef-Dolp-Straße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Gesamtfläche:	726,50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.120,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Brigitte Müller**

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH  
Münichreiterstraße 46, Tür 5  
1130 Wien

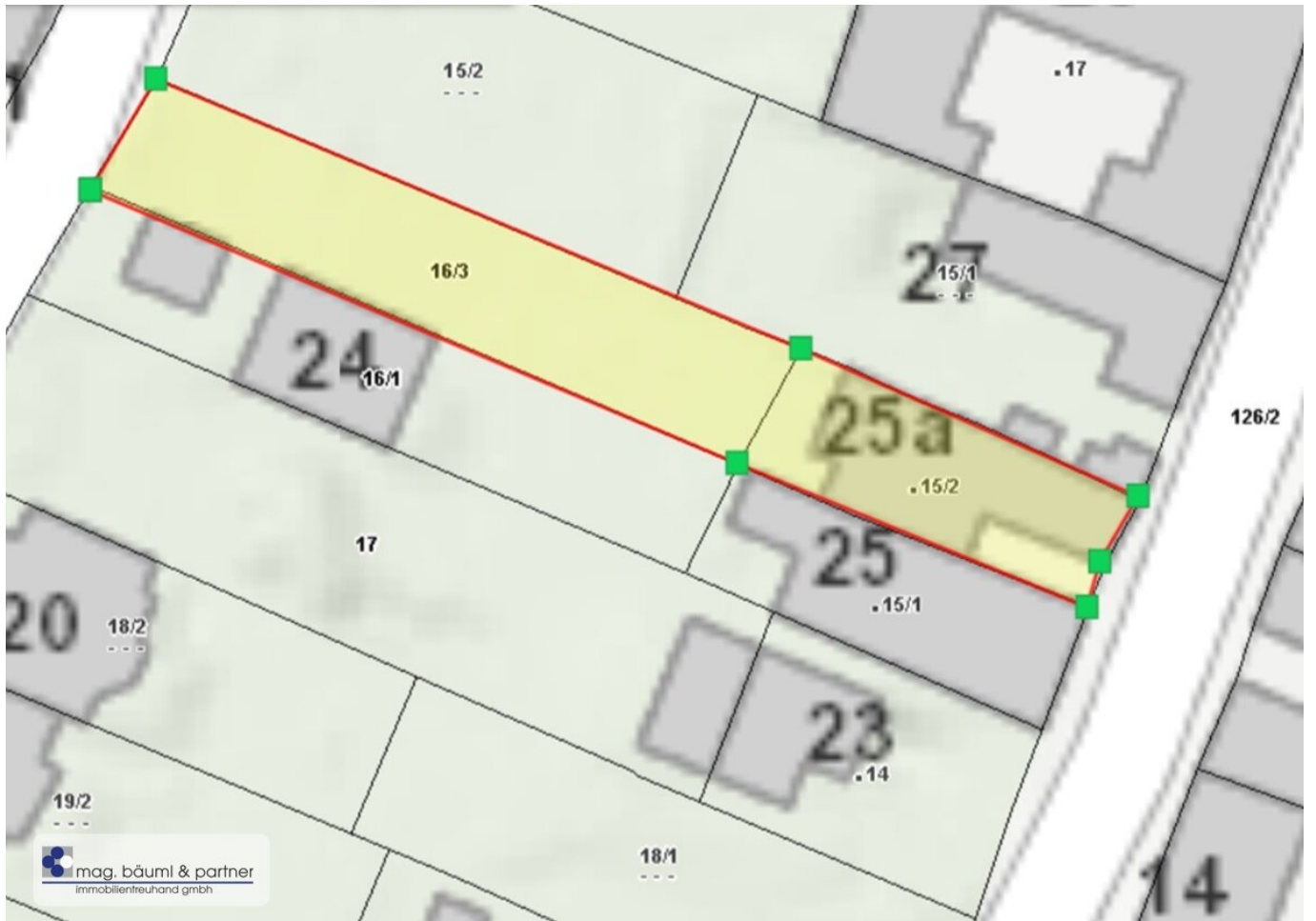
T +43 1 877 867 010  
H +43 676 458 00 84  
F +43 1 877 867 050

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











 mag. bäuml & partner  
immobilientreuhand gmbh

# Objektbeschreibung

## Zahlen und Fakten

**Gesamtgrundfläche (lt GBAZ): 727m<sup>2</sup> aufgeteilt in**

**Bauplatz 1: 486m<sup>2</sup>**

- unbebaut
- Bauland Wohngebiet, max 3WE
- Bebauungsdichte 70 %, geschlossene Bauweise
- max. Gebäudehöhe 6,7m
- Schutzzone A

**Bauplatz 2: 241 m<sup>2</sup>**

- bebaut, stark sanierungsbedürftiger Altbestand
- Bauland Wohngebiet, max 3WE
- Bebauungsdichte 35%, offene oder gekuppelte Bauweise
- max. Gebäudehöhe 6,7m

**Kein Einzelverkauf!**

**Lage:**

Liegenschaft befindet sich in einer ausgezeichneten Pfaffstättner Wohnlage: Sie geniessen die Ruhe in einem beschaulichen Weinort haben alle notwendigen Geschäfte vor Ort und sind mit dem Auto aber auch der Schnellbahn in ca. 35 Minuten in Wien oder in ca. 10 Minuten in Baden.

## **Grundstück:**

Die Liegenschaft ist ca. 78m breit und besteht aus zwei hintereinander liegenden Grundstücken (hier Bauplatz 1 und Bauplatz 2), vollkommen eben und von Ost nach West orientiert. Das besondere an dieser Liegenschaft ist neben der perfekt für Wohnen im Grünen geeigneten Lage auch der Umstand das der Baugrund von den beiden gegenüber liegenden Seiten getrennt erschlossen werden kann. Beim Bestand würde sich eventuell auch eine stilvolle Erweiterung/Ausbau/Umbau anbieten.

Man kann auch andeuten, dass vorhandene ALT-Haus als Sommerhaus zu nutzen, denn es ist kühl, angenehm und später zu bauen. kein Bauzwang !!

Vereinbaren sie mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort um sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser ausgezeichneten Liegenschaft persönlich überzeugen zu können.

## **Gesamtpreis: € 420.000,- (VB)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <1.250m

Klinik <3.250m

Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**



Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.250m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.250m  
Straßenbahn <2.000m  
Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap