

## Errichten Sie hier Ihr Traumhaus auf 1.248 m<sup>2</sup> in Blumau-Neurißhof



**Objektnummer: 960/70859**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Teesdorfer Straße 1
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2602 Blumau-Neurißhof
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Fröschl

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26340

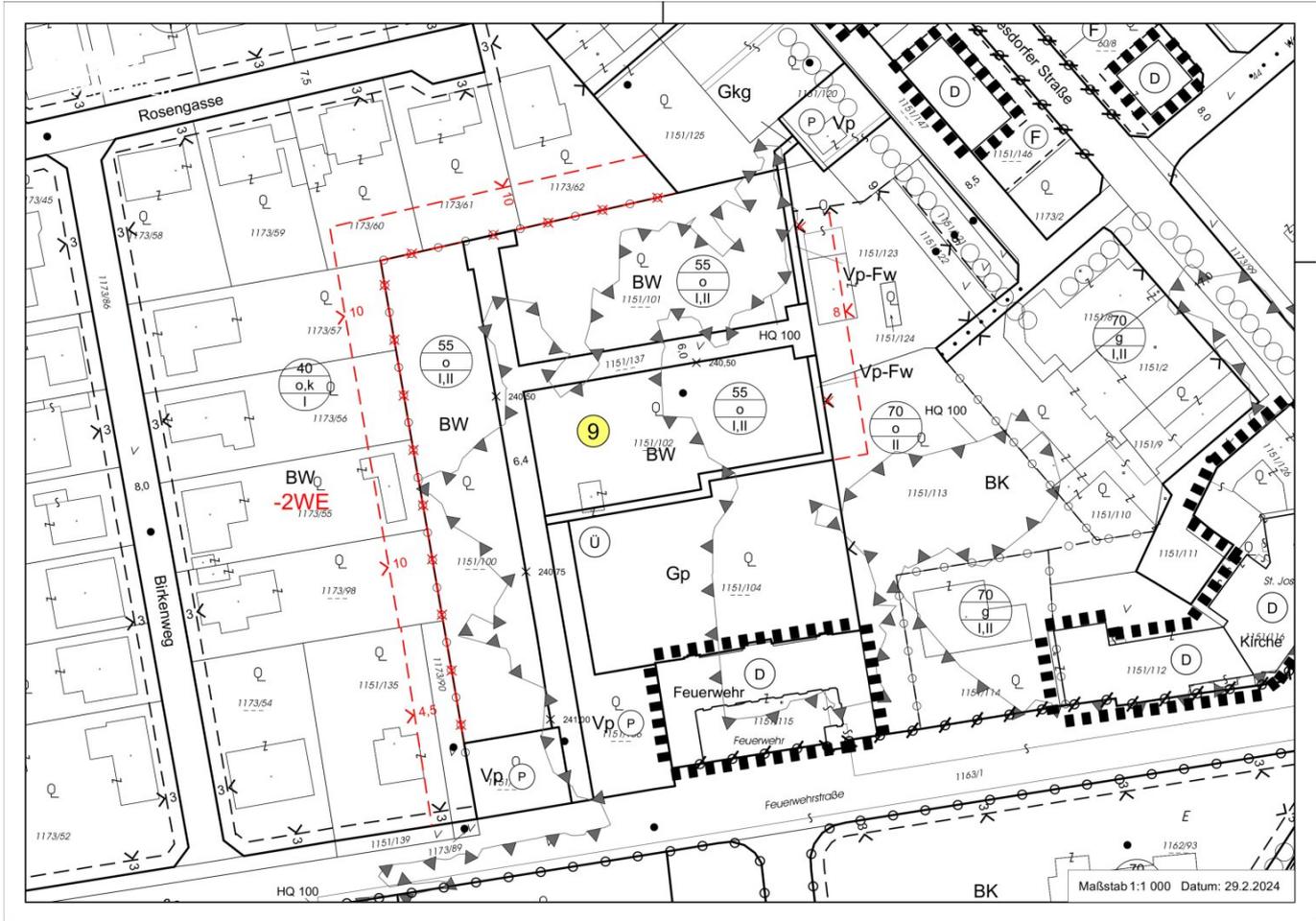
H +43 664 88544117

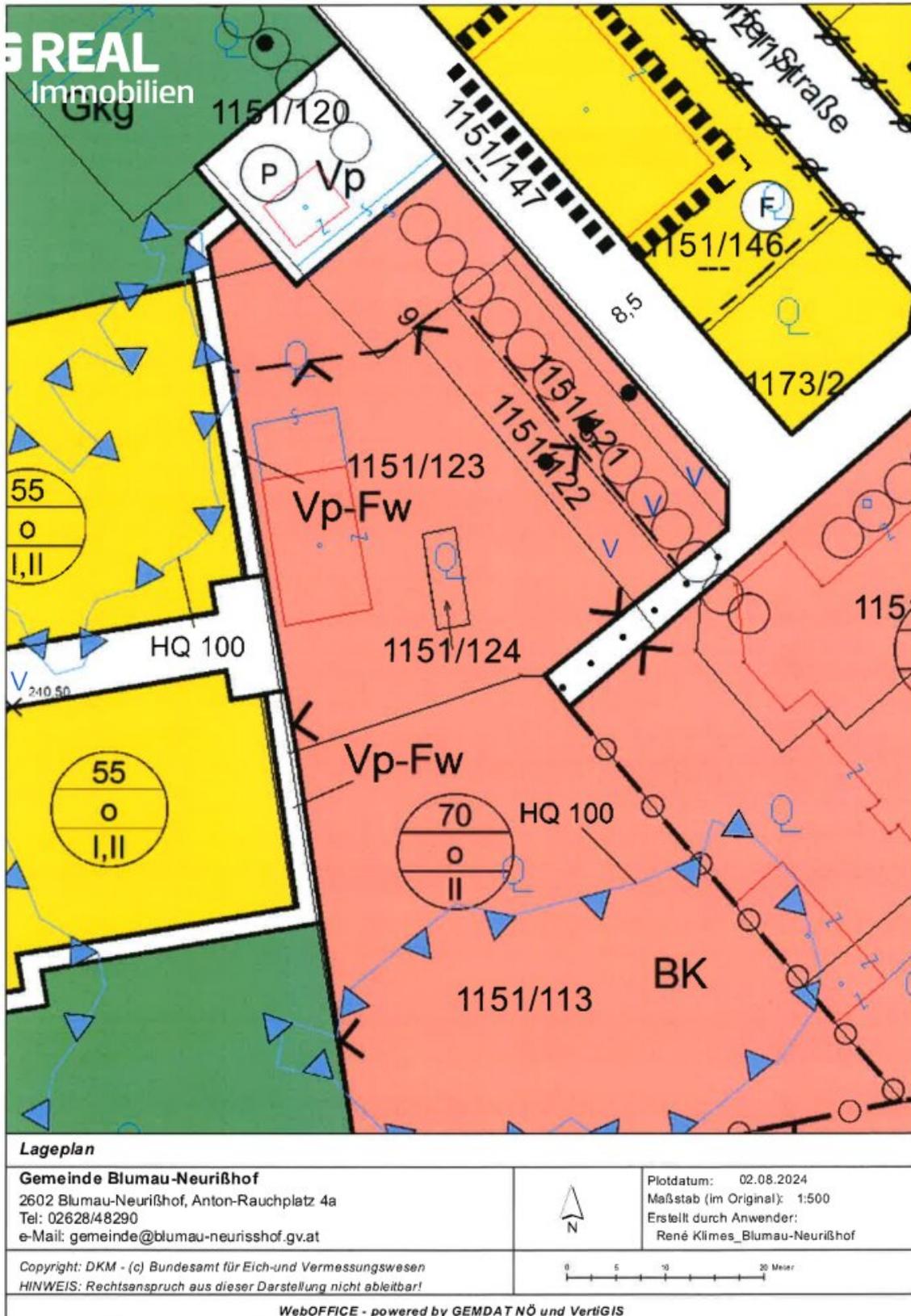
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

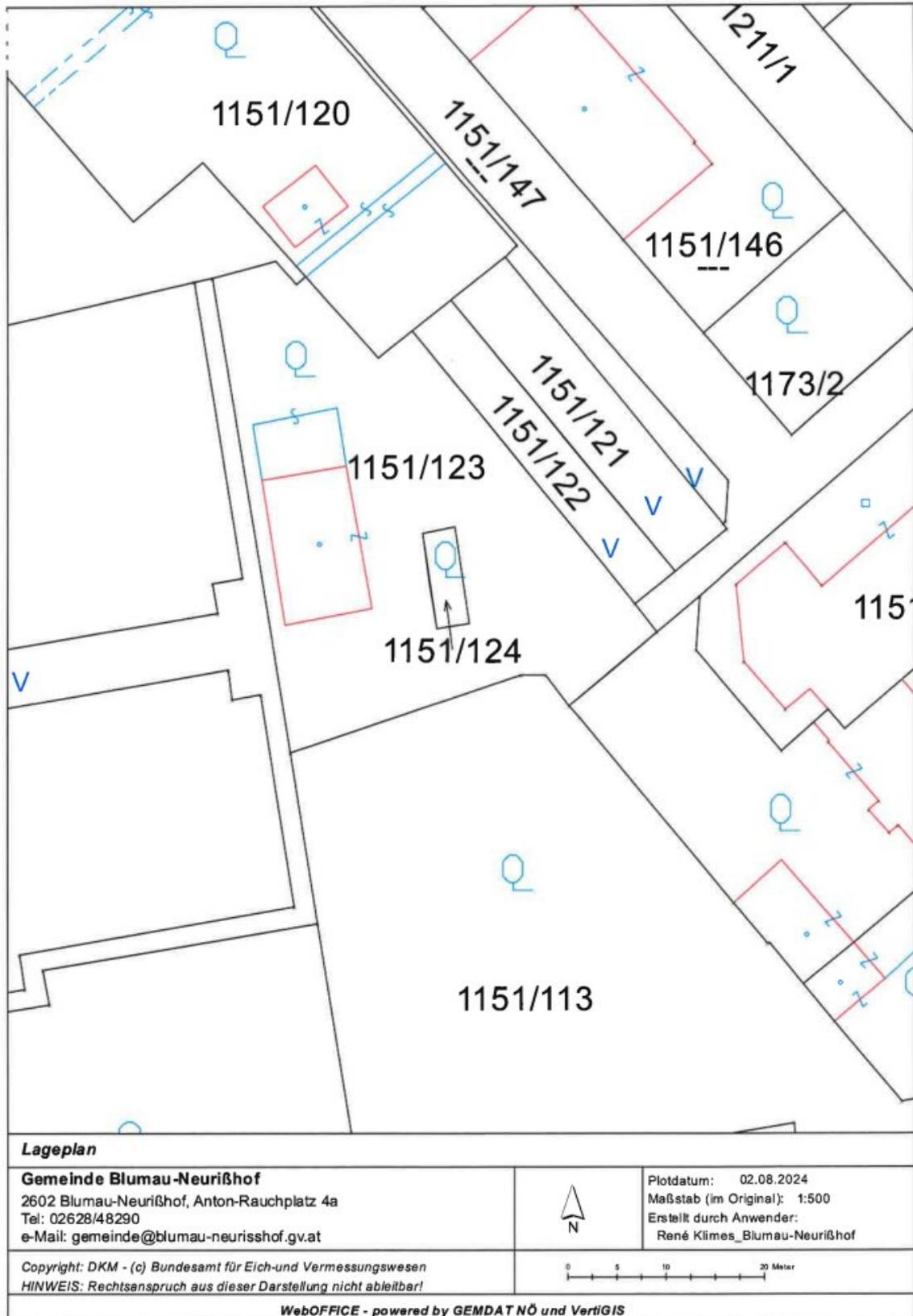


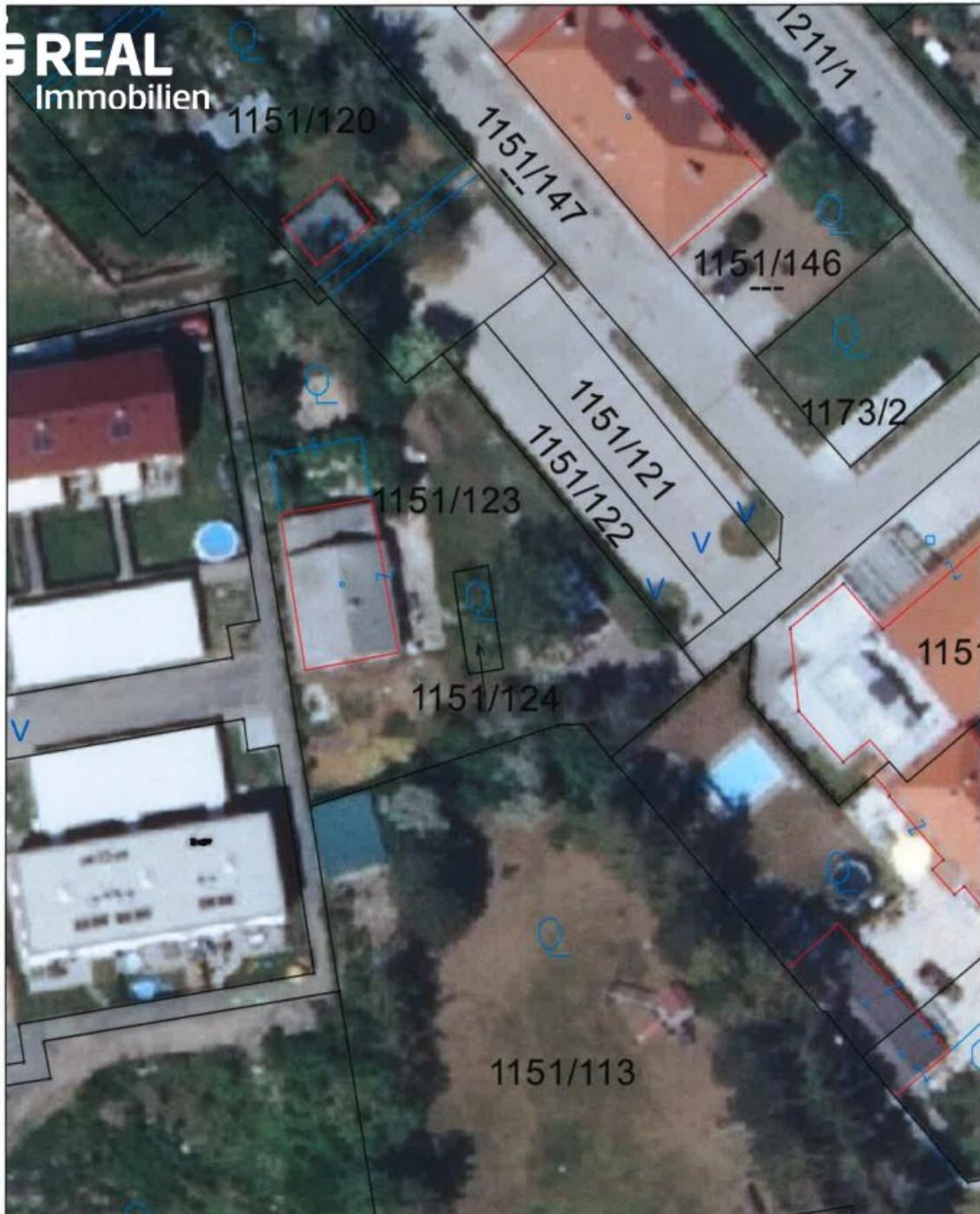












**Lageplan**

**Gemeinde Blumau-Neurishof**  
2602 Blumau-Neurishof, Anton-Rauchplatz 4a  
Tel: 02628/48290  
e-Mail: [gemeinde@blumau-neurishof.gv.at](mailto:gemeinde@blumau-neurishof.gv.at)



Plotdatum: 02.08.2024  
Maßstab (im Original): 1:500  
Erstellt durch Anwender:  
René Klimes\_Blumau-Neurishof

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

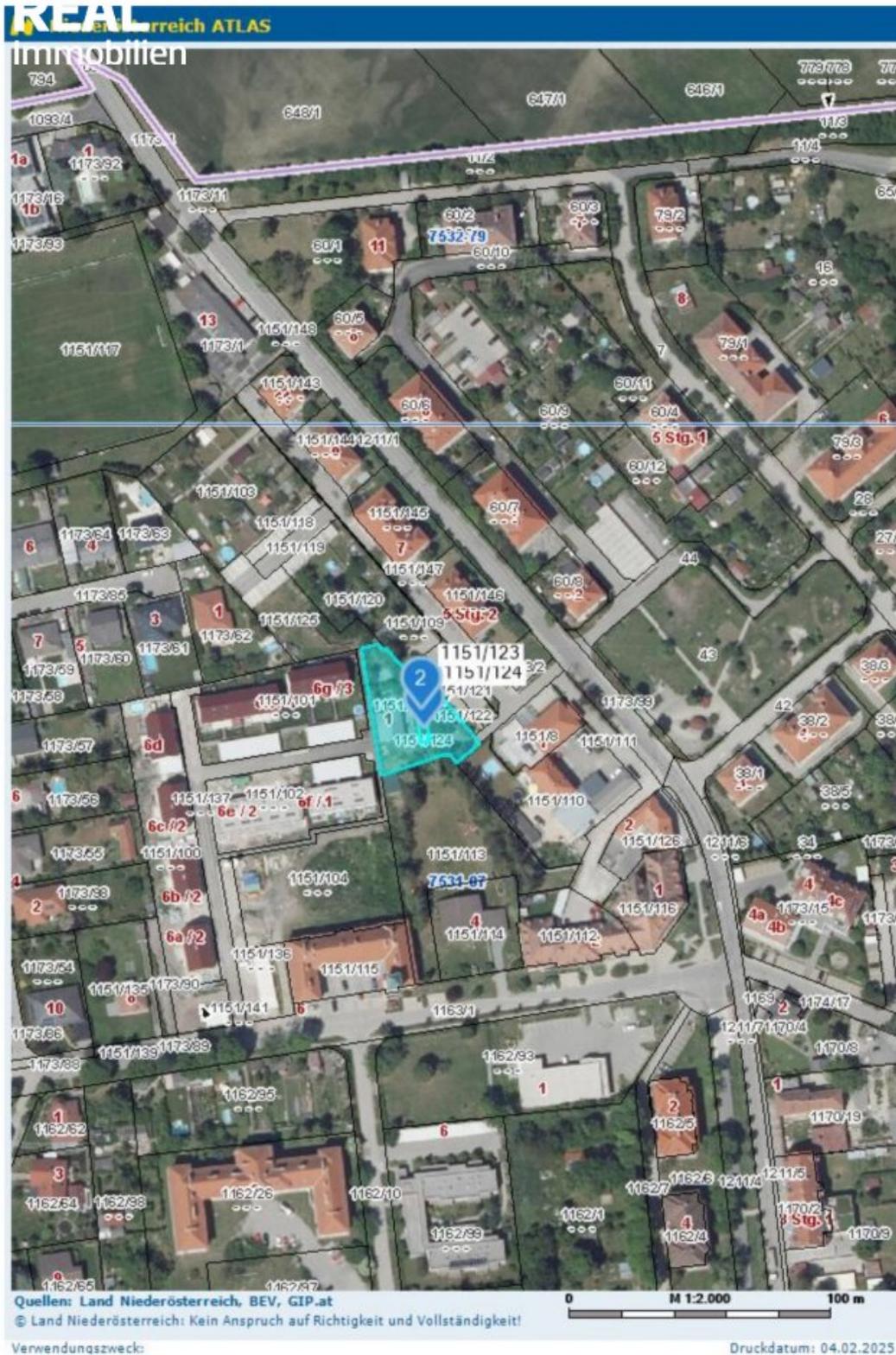


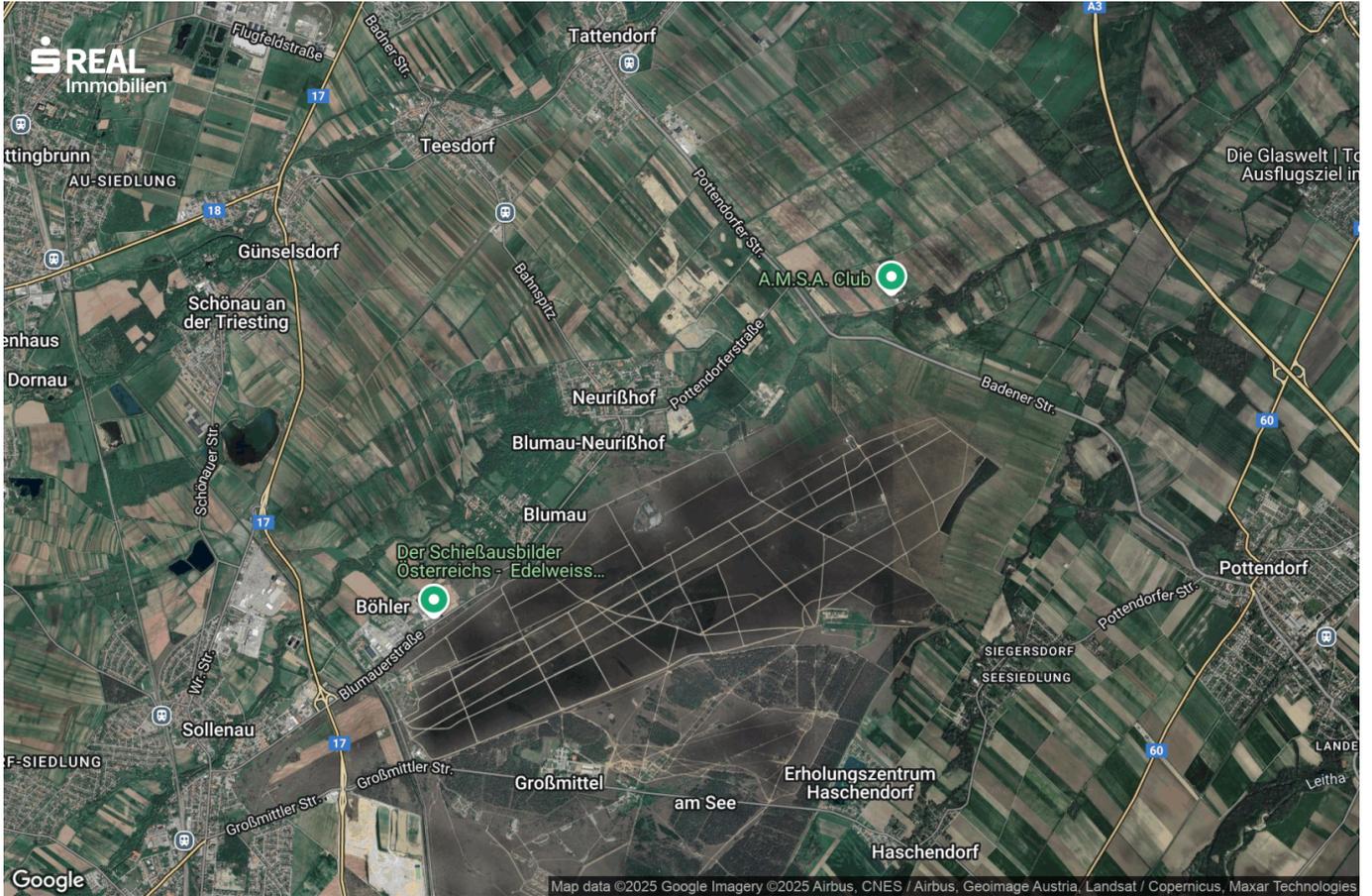
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

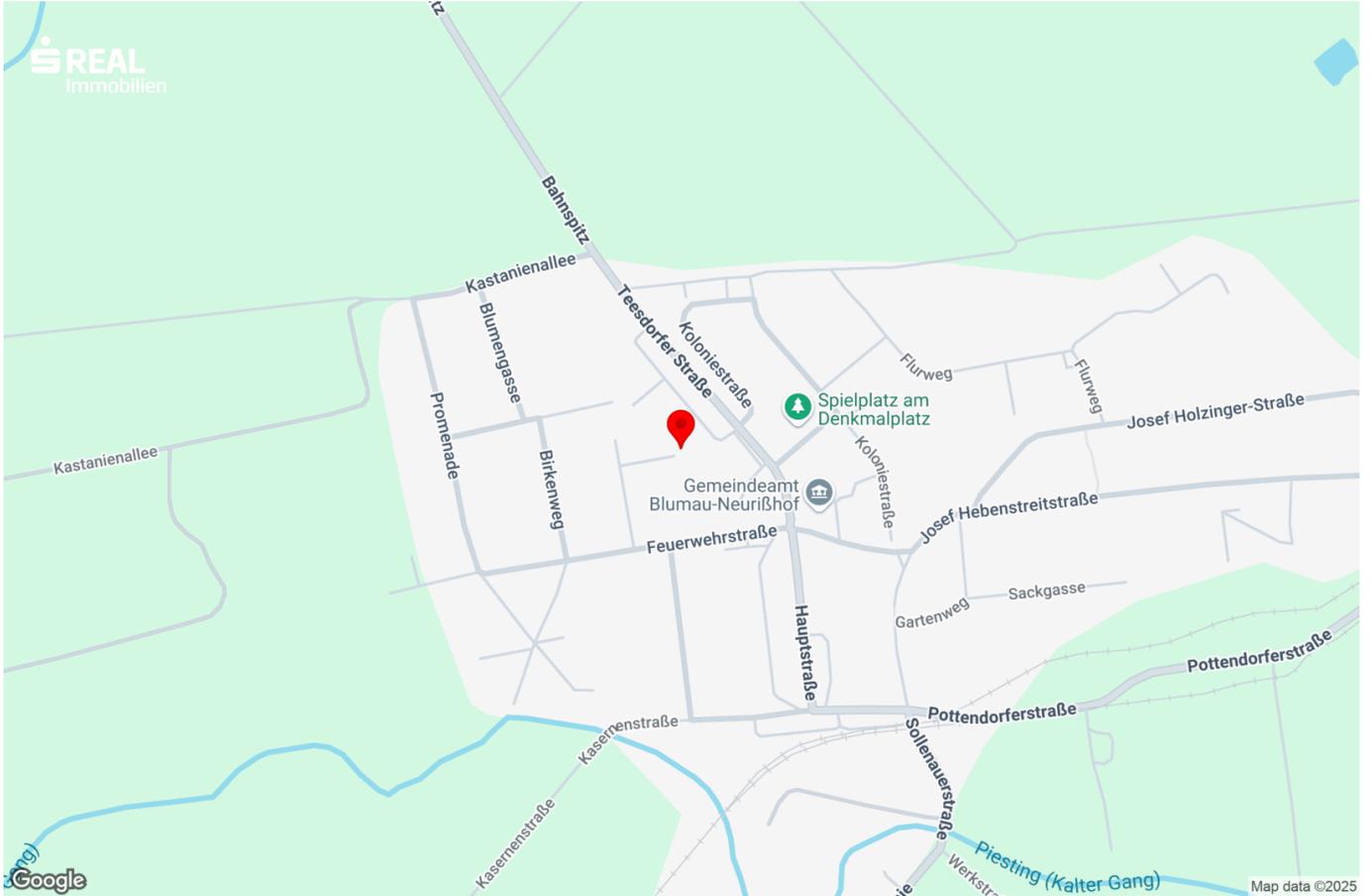


Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)









## Objektbeschreibung

Die Gemeinde Blumau-Neurißhof im Bezirk Baden gilt als grüne Oase im Steinfeld des Wiener Beckens. Idyllische Alleen und Au-Wege laden zum Laufen, Wandern und Radfahren ein. Zusätzlich wurde ein eigener Lauf- und Fitness-Parcours errichtet.

Ideal ist die Gegend außerdem als Ausgangsort für Ausflüge in die ruhigen Nachbar-Gemeinden – wie Schönau an der Triesting oder Günselsdorf.

Blumau-Neurißhof engagiert sich für Einwohner und Besucher gleichermaßen – mit Angeboten wie Jugend- und Senioren-Taxis, bunten Veranstaltungen und einem regen Vereinsleben. Besonderes Augenmerk liegt auf sportlichen Aktivitäten, die von Tennis bis Kampfsport reichen.

In dieser idyllischen und absolut ruhigen Lage können wir Ihnen dieses großartige Grundstück anbieten.

Das Grundstück selbst bietet Ihnen eine Fläche von 1.248 m<sup>2</sup>, auf der Sie Ihr Traumhaus nach Ihren Vorstellungen und Wünschen verwirklichen können.

Die Parzelle liegt lt. Auskunft der Gemeinde zur Gänze im Widmungsbereich "Bauland-Wohngebiet" mit folgenden Bebauungsbestimmungen:

- Bauklasse II
- Offene Bauweise
- Verbauungsdichte: 70%
- Strom-, Kanal- und Wasseranschluss sind am Grundstück bereits vorhanden
- Hintere Baufluchtlinie von 8 m ist zu beachten

Alles in allem bietet Blumau-Neurißhof und vor allen die Lage dieser einmaligen Liegenschaft eine perfekte Mischung aus Natur, Ruhe und guter Infrastruktur. Ein idealer Wohnort in dem man seine wohlverdiente Freizeit und entspannte Tage genießen kann.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem großartigen Angebot.

*Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.*

*Bei einem Abschluss für eine Finanzierung oder eine Veranlagung belohnt s REAL Sie mit einer Gutschrift über € 300,-*

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m  
Apotheke <2.675m  
Klinik <6.900m  
Krankenhaus <8.800m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <400m  
Schule <2.825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <6.200m

### **Sonstige**

Bank <2.675m  
Geldautomat <2.675m  
Post <3.575m  
Polizei <3.700m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Bahnhof <1.875m  
Autobahnanschluss <6.150m  
Straßenbahn <8.700m  
Flughafen <5.350m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.