

**Grundstück in Ruhelage und guter Anbindung I  
Großenzersdorf ca. 10 Autominuten entfernt**



**Objektnummer: 4506**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Andlersdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Kaufpreis:</b>	179.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.476,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +436643837374  
H +436643837374

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





# Objektbeschreibung

## Ihr Traumgrundstück wartet auf Sie!

Dieses großzügige Grundstück bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Ruhe, Komfort und guter Infrastruktur. Mit ausreichend Platz für Ihr individuelles Bauprojekt und einer können Sie hier den Traum vom eigenen Zuhause und einem **großen Garten** verwirklichen. Genießen Sie die Vorzüge einer naturnahen Umgebung und gleichzeitig die Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

## Key Facts

- Grundstücksgröße: ca. **1.032 m<sup>2</sup>**
  - **Bauklasse I+II**
  - **Geschlossene Bauweise**
  - **40% Bebauungsdichte**
  - **Bauland + hinterer Teil Grünland**
- Nicht aufgeschlossen:
- Ruhige und familienfreundliche Lage
- **Gasanschluss** vor dem Grundstück vorhanden

## Lagebeschreibung

Die Lage überzeugt durch eine ideale Kombination aus Erholung und Zentralität:

- **Buslinie 552** Richtung Großenzersdorf-Bahnhof: nur ca. **3 Gehminuten** entfernt
- Großenzersdorf mit sämtlichen Annehmlichkeiten in nur **18 Minuten mit dem Bus** bzw. **10 Minuten mit dem Auto** erreichbar
- **Billa**: ca. 5 Autominuten
- **Avanti Tankstelle**: ca. 5 Autominuten

- **Nationalpark Donau-Auen:** ca. 6 Autominuten – Natur pur in Ihrer Nähe
- **Bildungseinrichtungen:** NÖ Landeskindergarten Orth an der Donau und Volksschule in nur **11 Minuten mit dem Bus** bzw. **6 Minuten mit dem Auto** erreichbar

Dieses Grundstück ist die perfekte Basis für Ihr neues Zuhause – hier verbinden sich Ruhe, Natur und gute Anbindung in einzigartiger Weise.

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 179.900,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <4.000m

Schule <5.000m

Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <5.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap