

**Perfektes Grundstück für ein Eigenheim in  
Biedermannsdorf!**



**Objektnummer: 199396995**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2362 Biedermannsdorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	433,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gatteringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge

T +43 1 9977290  
H +43 660 37 99 66 1

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



# Objektbeschreibung

## Top-Baugrundstück im Herzen von Biedermannsdorf – ideal für Einfamilien- oder Doppelhaus

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Baugrundstück mit ca. **433 m<sup>2</sup>** in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Biedermannsdorf.

Das Grundstück wurde kürzlich nach einem Abbruch freigemacht und bietet ideale Voraussetzungen für die sofortige Bebauung – sei es mit einem modernen Einfamilienhaus oder einem Doppelhausprojekt.

### Highlights des Grundstücks

- **Voll aufgeschlossen:** Strom, Gas, Wasser und Kanal bereits vorhanden
- **Perfekte Westausrichtung:** ganztägig Sonne und freier Blick auf unverbaubare Wiesen
- **Maximale Privatsphäre:** keine direkten Einblicke, keine höheren Nachbarbauten
- **Hohe Nachfrage in der Region:** optimale Chance für Eigennutzer, Bauträger oder Investoren

### Widmung & Bebauung

- Widmung: **Bauland-Wohngebiet**
- Bauklassen: **I und II, offene Bauweise**
- Bebauungsdichte: **30 %**

### Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Das Grundstück wird **in Wohnungseigentum** unterteilt. Dabei wird eine Grenze zwischen den beiden Anteilen definiert, inklusive eigener Subzähler für Strom und Wasser. So entstehen zwei selbständige Einheiten, vergleichbar mit separaten Grundstücken (z. B. Hausnummern „10a“ und „10b“).

- Varianten zwischen ca. **366 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup>** sind ebenfalls möglich
- Flexible Wohnflächen der Häuser: von **100 m<sup>2</sup> bis über 200 m<sup>2</sup>** realisierbar
- Moderne, energieeffiziente Bauweise möglich (z. B. Luftwärmepumpe)

Ob getrennt kaufen und gemeinsam bauen oder individuell planen – hier stehen Ihnen zahlreiche Optionen offen. Auf Wunsch unterstützen wir Sie **von der Planung bis zur Umsetzung**.

Wir haben bereits einen Käufer für eine Hälfte - somit könnten Sie mit Ihrer Zusage sofort starten!

#### **Hinweis:**

Die in diesem Inserat angegebene mögliche Nutzfläche stellt eine unverbindliche Schätzung auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans dar. Verbindliche Aussagen zur realisierbaren Bebauung können ausschließlich durch eine Bauvoranfrage oder eine Baugenehmigung der zuständigen Behörde getroffen werden. Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben wird nicht übernommen.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <5.000m  
 Krankenhaus <4.000m

##### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
 Schule <500m  
 Universität <9.000m  
 Höhere Schule <4.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <2.000m

##### **Sonstige**

Bank <500m  
 Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap