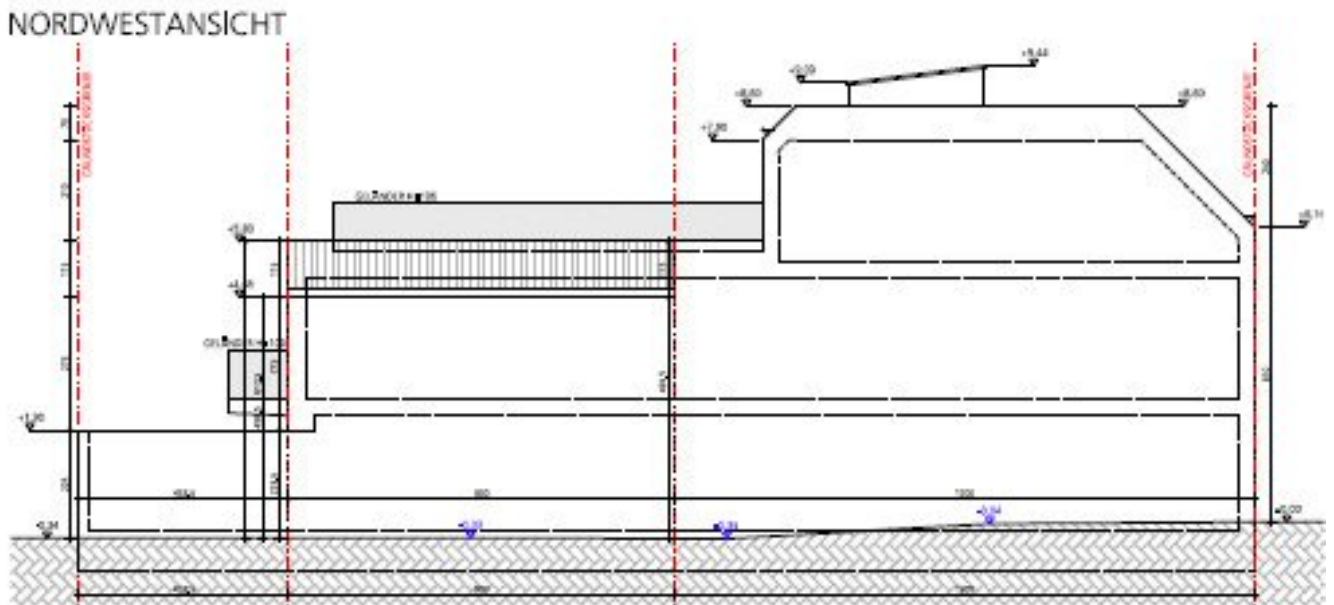


**Grundstück in Guntramsdorf – Baubewilligung für 295m<sup>2</sup>  
Wohnfläche erteilt, individuelle Bebauung ebenfalls  
möglich**



**Objektnummer: 2026/43**

**Eine Immobilie von Soreva Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück            |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2353 Guntramsdorf     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 294,64 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 390.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



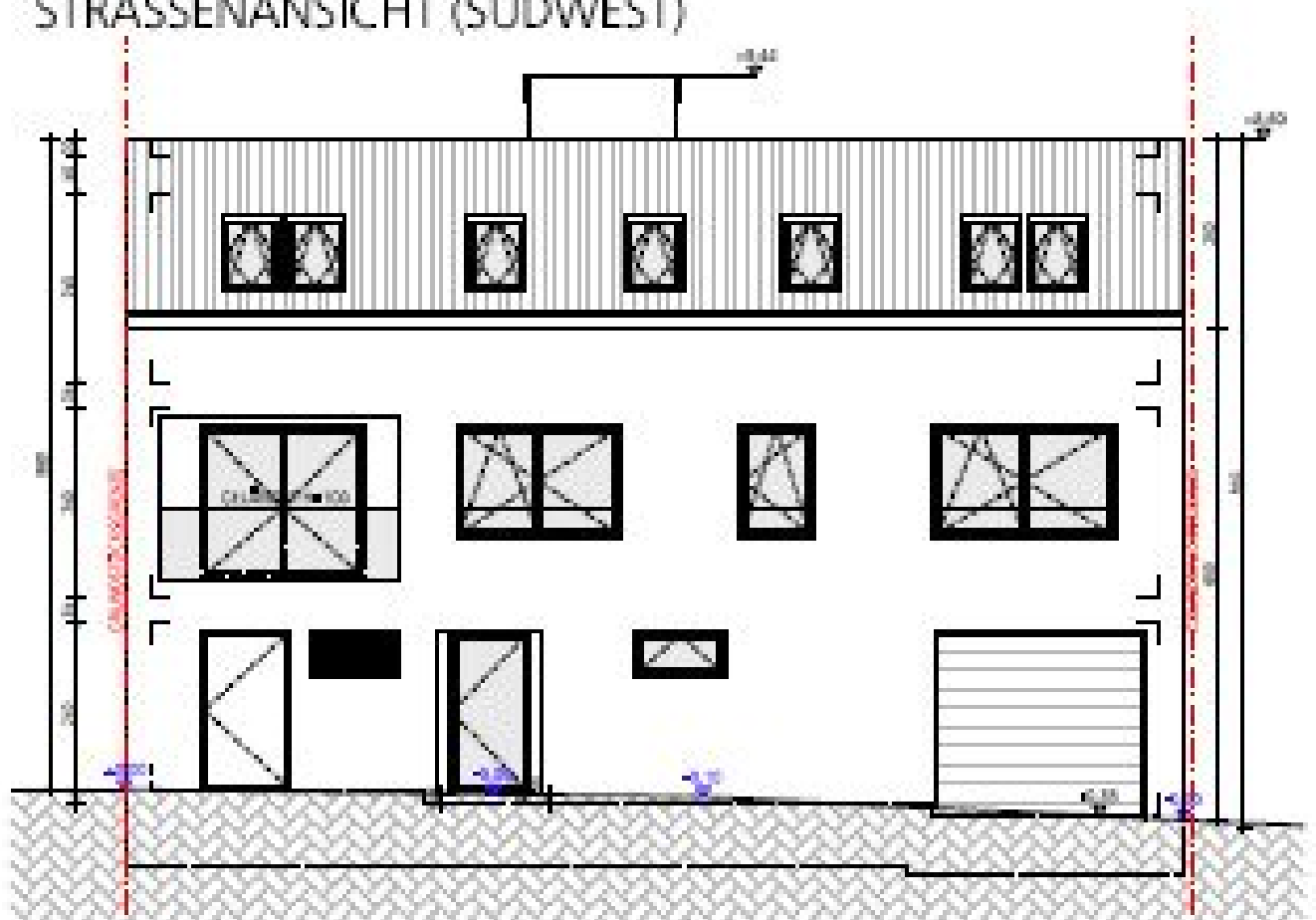
**Daniela Erlach**

Soreva Immobilien GmbH  
Walfischgasse 5/6  
1010 Wien

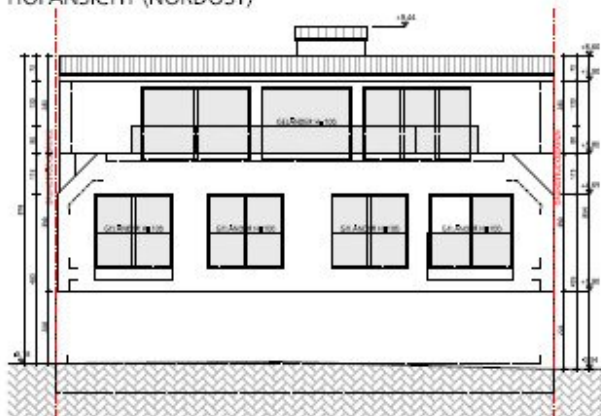
H 06763616543

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

# STRASSENANSICHT (SÜDWEST)



## HOFANSICHT (NORDOST)



# Objektbeschreibung

## Die wichtigsten Fakten im Überblick:

- **Baubewilligtes Grundstück**
- **Neubau einer Wohnhausanlage mit 4 Wohnungen**
- **Erdgeschoss: 6 Stellplätze**
- **1. Obergeschoss:**
  - Wohnung 1: 35,52 m<sup>2</sup>
  - Wohnung 2: 68,10 m<sup>2</sup>
  - Wohnung 3: 88,11 m<sup>2</sup>
- **Dachgeschoss:**
  - Wohnung 4: 102,91 m<sup>2</sup>
- **Gesamte Wohnnutzfläche:** 294,64 m<sup>2</sup>
- **Grundstückswidmung:** Bauland – Wohngebiet
- **Bauweise:** Geschlossene Bauweise

**Das Grundstück bietet ebenso die Möglichkeit, nach eigenen Vorstellungen bebaut zu werden. Die Erstellung der Einreichpläne obliegt dabei der Käuferin oder dem Käufer.**

Bei Interesse erhalten Sie gerne weitere Informationen und Unterlagen zum Objekt.

## Lage und Infrastruktur

Die Lage besticht durch eine zentrale und zugleich ruhige Wohnumgebung. In der näheren Umgebung befinden sich alle wichtigen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Diese Kombination sorgt für hohen Wohnkomfort und eine angenehme Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben ist die direkte Bahnanbindung, mit der man in nur 49 Minuten von Guntramsdorf bis zur Wiener Oper beziehungsweise zum Karlsplatz gelangt. Somit ist eine rasche und komfortable Direktverbindung ins Stadtzentrum Wien gewährleistet.

### **Verkehrsanbindungen:**

*Haltestelle Guntramsdorf Lokalbahn: Badner Bahn BB, Buslinie 301, 263, 329, 221*

Entfernung: 8 Gehminuten 600m

### **Kaufpreis und Kaufnebenkosten**

**Kaufpreis:** 390.000,00 €

#### **Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerprovision zzgl. 20% USt

zzgl. Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

### **Provisionshinweis**

Sofern im Angebot nicht ausdrücklich anders angegeben, wird im Falle eines erfolgreichen Vertragsabschlusses eine Vermittlungsprovision fällig.

Diese richtet sich nach den Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung (BGBl. Nr. 262 und 297/1996) und beträgt 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

Die Provisionspflicht besteht auch dann, wenn die im Exposé enthaltenen Informationen an Dritte weitergegeben werden und dadurch ein Vertragsabschluss zustande kommt.

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <9.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap