

**Alland ruft!**



**Objektnummer: 8230/162**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Alland
<b>Kaufpreis:</b>	417.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

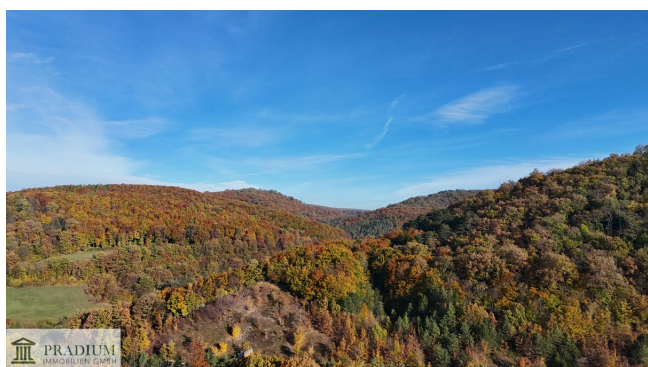


**Verena Brabec**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen

T +436606430276

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





## Objektbeschreibung

### Ihr Traumgrundstück in Alland – Leben im Grünen mit Wien-Nähe!

Willkommen in Alland, einer der charmantesten Gemeinden im Wienerwald!

In der Plattenwaldgasse 231 erwartet Sie ein idyllisch gelegenes Baugrundstück, das Ihnen die perfekte Gelegenheit bietet, Ihren Traum vom eigenen Haus im Grünen zu verwirklichen – nur rund 30 Autominuten von Wien entfernt.

#### Das Grundstück

Das sonnige Grundstück liegt in einer ruhigen, gepflegten Wohnsiedlung direkt am Waldrand.

Hier genießen Sie Ruhe, Natur und Privatsphäre – und haben dennoch alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe.

Egal ob modernes Einfamilienhaus, charmantes Landhaus oder naturnahes Refugium – dieses Grundstück bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen.

#### Grundstücksdaten

- Gesamtfläche: 1.326 m<sup>2</sup>

(bestehend aus zwei Grundstücken mit 552 m<sup>2</sup> und 774 m<sup>2</sup> – gemeinsamer Verkauf)

- Flächenwidmung: Bauland – Wohngebiet
- Bauweise: Offen (O)
- Maximale Gebäudehöhe: 7 m
- Bebaubarkeit:
  - 552 m<sup>2</sup> Grundstück: ca. 34,8 %
  - 774 m<sup>2</sup> Grundstück: ca. 30 %
- Baufluchtlinie: Mindestabstand 3 m von der Grundstücksgrenze
- Keine Anbauverpflichtung

## **Lage & Umgebung**

Die Gemeinde Alland im Bezirk Baden liegt am Eingang des Wienerwalds und zählt zu den beliebtesten Wohnlagen südwestlich von Wien.

Hier vereinen sich ländliche Ruhe, Naturverbundenheit und städtische Erreichbarkeit – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Lebensqualität suchen.

In Alland finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Gastronomie
- Kindergarten, Schule, Ärzte und Apotheke
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Reiten
- Öffentliche Busverbindungen sowie rasche Anbindung an die A21 Wiener Außenringautobahn
- Wien, Baden und Mödling sind in kurzer Fahrzeit erreichbar

## **Ihre Vorteile auf einen Blick**

- Attraktives Baugrundstück in ruhiger, grüner Wohnlage
- Nur ca. 30 Minuten nach Wien
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Individuell bebaubar – perfekt für Ihr Traumhaus /Ihre Traumhäuser
- Zwei Parzellen – gemeinsamer Verkauf
- Kaufpreis: € 417.000,-

Für die Grundstücke 484/18 und 484/37 fällt eine Ergänzungsabgabe an.

Mit Projektfertigstellung werden die einmaligen Anschlussabgaben für Kanal und Wasser.

## **Fazit**

Dieses Grundstück in Alland bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Natur, Ruhe und Lebensqualität in einem harmonischen Umfeld zu genießen – ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

Verwirklichen Sie hier Ihren Wohntraum im Grünen –

Ihr neues Zuhause in Alland wartet auf Sie!

Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## **Rechtliches**

Angaben laut Eigentümer. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos. Angaben laut Eigentümer. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit übernommen.

**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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m

Universität <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap