

**Attraktives Baugrundstück mit ca. 638 m<sup>2</sup> in ruhiger  
Wohnlage – bis zu 2 Wohneinheiten möglich**



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4852**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:**

Grundstück

**Land:**

Österreich

**PLZ/Ort:**

2301 Groß-Enzersdorf

**Kaufpreis:**

349.000,00 €

**Betriebskosten:**

60,00 €

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Konstantin Zengerer**

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

T +43 676 3727579  
H +43 676 3727579

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

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. **638 m<sup>2</sup>**, gelegen in einer **ruhigen und begehrten Wohngegend**. Die Liegenschaft ist als **Bauland-Wohngebiet** gewidmet und ermöglicht die Errichtung von **bis zu zwei Wohneinheiten**, ideal für ein Ein- oder Zweifamilienhaus.

Die **Bebaubarkeit** beträgt **30 %**, wobei eine **offene oder gekuppelte Bauweise** zulässig ist. Es gilt die **Bauklasse I und II**, was eine flexible architektonische Gestaltung erlaubt. Das Grundstück weist eine **Straßenfront von ca. 18 m** sowie eine **Grundstückstiefe von ca. 35 m** auf – optimale Proportionen für eine Vielzahl von Bebauungskonzepten.

Der **Altbaumbestand** verleiht dem Grundstück Charakter und schafft eine natürliche, harmonische Atmosphäre. Die Umgebung ist durch gepflegte Wohnhäuser und wenig Verkehr geprägt, wodurch ein **hoher Wohn- und Erholungswert** gewährleistet ist.

Dieses Grundstück bietet eine hervorragende Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnträume in einer hochwertigen Lage.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!**

**? 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 349.000,- (VB)**

**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:**

**Konstantin Zengerer**

? Mobil.: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

? E-Mail: [k.zengerer@w7.immo](mailto:k.zengerer@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 Expose 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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <8.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <2.000m  
Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <6.500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap