

## Ihr Bauplatz im Grünen



**Objektnummer: 8230/163**

**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>	218.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Verena Brabec**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen

T +436606430276

H +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 mit 774 m<sup>2</sup>, das Ihnen die perfekte Gelegenheit bietet, Ihren Traum vom eigenen Haus im Grünen zu verwirklichen – nur rund 30 Autominuten von Wien entfernt.

#### Das Grundstück

Dieses sonnige, ruhig gelegene Grundstück befindet sich in einer gepflegten Wohnsiedlung direkt am Waldrand.

Hier genießen Sie Natur, Ruhe und Privatsphäre – und dennoch liegen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens nur wenige Minuten entfernt.

Ob modernes Einfamilienhaus, stilvolles Landhaus oder ein naturnahes Refugium – das Grundstück bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Wohnideen.

Wichtiger Hinweis:

Für die Zufahrt zum dahinterliegenden Grundstück ist auf diesem Grundstück ein Wegerecht einzuräumen. Dies ist bei Planung und Bebauung zu berücksichtigen.

#### Grundstücksdaten

- Grundstücksfläche: 774 m<sup>2</sup>
- Flächenwidmung: Bauland – Wohngebiet
- Bauweise: Offen (O)
- Maximale Gebäudehöhe: 7 m
- Bebaubarkeit: ca. 30 %
- Baufluchtlinie: Mindestabstand 3 m zur 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 schnelle Erreichbarkeit der Stadt – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die hohe Lebensqualität suchen.

In Alland finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei & Gastronomie
- Kindergarten, Schule, Ärzte & Apotheke
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Reiten
- Öffentliche Busverbindungen
- Schnelle Erreichbarkeit der A21 (Wiener Außenringautobahn)
- Kurze Fahrzeiten nach Wien, Baden und Mödling

## **Ihre Vorteile auf einen Blick**

- Attraktives Baugrundstück in ruhiger, grüner Wohnlage
- Nur ca. 30 Minuten von Wien entfernt
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Individuell bebaubar – ideal für Ihr Traumhaus
- Naturnahe Umgebung am Waldrand
- Wegerecht für Zufahrt zum hinteren Grundstück bereits berücksichtigt

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

Mit Projektfertigstellung werden die einmaligen Anschlussabgaben für Kanal und Wasser.

Dieses Grundstück in Alland bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Natur, Ruhe und

Wohnqualität in einem harmonischen Umfeld zu genießen – ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Verwirklichen Sie hier Ihren Wohntraum im Grünen – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## **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