

**Hier wächst Ihr Wohntraum**



**Objektnummer: 8230/168**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 2534 Alland  
**Kaufpreis:** 199.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

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 – Naturidylle mit Wien-Nähe!

Willkommen in Alland, einer der attraktivsten Wohnlagen im Wienerwald!

In der Plattenwaldgasse 231 erwartet Sie ein wunderschön gelegenes Baugrundstück mit 552 m<sup>2</sup>, das Ihnen die ideale Möglichkeit bietet, Ihren Traum vom Eigenheim in ruhiger Grünlage zu verwirklichen – und das nur rund 30 Autominuten von Wien entfernt.

### Das Grundstück

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

Hier genießen Sie Natur, Privatsphäre und ein entspanntes Wohngefühl – zugleich liegen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs nur wenige Minuten entfernt.

Ob modernes Einfamilienhaus, charmantes Landhaus oder ein naturnahes Rückzugsdomizil – das Grundstück bietet vielfältige Optionen zur Umsetzung Ihrer Wohnideen.

Hinweis:

Für die Zufahrt zum dahinterliegenden Grundstück ist auf diesem Grundstück ein Wegerecht einzuräumen. Dies sollte bei der Planung und Bebauung entsprechend berücksichtigt werden.

### Grundstücksdaten

- Grundstücksfläche: 552 m<sup>2</sup>
- Flächenwidmung: Bauland – Wohngebiet
- Bauweise: Offen (O)
- Maximale Gebäudehöhe: 7 m
- Bebaubarkeit: ca. 34,8 %
- 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 begehrtesten Wohnadressen südwestlich von Wien.

Hier verbinden sich ländliche Ruhe, Naturnähe und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit – ideal für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei & Gastronomie
- Kindergarten, Schule, Ärzte & Apotheke
- Vielfältige Freizeitangebote wie Wandern, Radfahren oder Reiten
- Öffentliche Busverbindungen
- Rasche Anbindung an die A21
- 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 zukünftiges Zuhause
- Naturnahe Umgebung direkt am Waldrand
- Wegerecht für das hintere Grundstück bereits berücksichtigt

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

Mit Projekt fertigstellung werden die einmaligen Anschlussabgaben für Kanal und Wasser.

Dieses Baugrundstück in Alland bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, Natur, Lebensqualität

und Stadtnähe perfekt zu vereinen.

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum im Grünen – Ihr neues Zuhause wartet 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 Doppelmaßler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftekgesetz) 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, dass 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 Doppelmaßler 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