

## **++ Baugrund in Toplage nahe Wien I MB IMMOBILIEN ++**



Im Sommer

**Objektnummer: 4527**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

**Art:**

**Land:**

**PLZ/Ort:**

**Kaufpreis:**

Klosterstraße

Grundstück - Baugrund Eigenheim

Österreich

3011 Irenental

200.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien

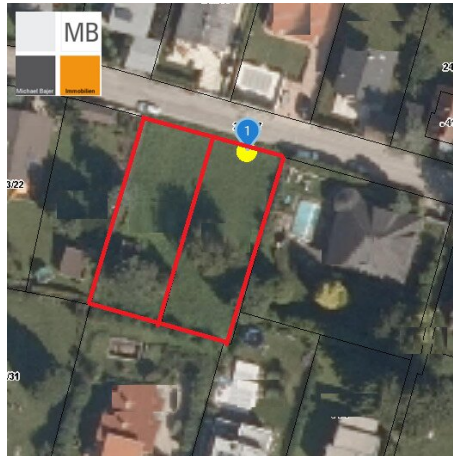
Dornbacher Straße 76

1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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

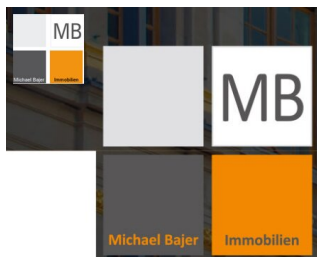












**Ihre Maklerin im Wienerwald!**

**Roswitha Adler**

**0676 / 455 42 67**

adler@mb-immobilien.at

www.mb-immobilien.at



**Mehr Leistung. Mehr Mensch.**

## Objektbeschreibung

### ? Sonnige Ruhelage mit Weitblick ins Grüne – aufgeschlossenener Baugrund!

Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Durchatmen.

In der beliebten Klostersiedlung im idyllischen Irenental erwartet Sie ein aufgeschlossenes Grundstück, das all Ihre Wohnträume wahr werden lässt. Die leichte Hanglage schenkt Ihnen einen schönen Fernblick über das Grün der Wiesen vis a vis – perfekt für Ihr individuelles Traumhaus.

### ? Highlights:

- **Sonnige Ruhelage mit unverbaubarem Ausblick auf den vis-a-vis - Hang**
- **Leichte Hanglage – ideal für kreative Architektur und lichtdurchflutete Wohnkonzepte**
- **Nur 4 Minuten mit Auto oder Fahrrad zum Bahnhof Tullnerbach - direkte Schnellbahnverbindung nach Wien!**
- **schnell in der Stadt, und doch im Grünen!**
- **Alles für den täglichen Bedarf in Pressbaum und Tullnerbach: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie, KiGa, Schulen uvm.**
- **25% bebaubar + Garage, Bauklasse I,II, offene Bauweise, kein Bauzwang.**
- **Aufschließungskosten an die Gemeinde sind bezahlt!**
- **Naturnahes Wohnen mit bester Lebensqualität, nur wenige Kilometer von Wien entfernt**

### ? Warum dieses Grundstück?

Hier verbinden sich Natur und Stadtnähe auf einzigartige Weise. Genießen Sie die Ruhe des Wienerwaldes und gleichzeitig die schnelle Anbindung an Wien. Ob als Rückzugsort für die Familie oder als stilvolles Eigenheim mit Weitblick – dieses Grundstück bietet Ihnen die perfekte Basis.

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Lage inspirieren

**lassen!**

**Roswitha Adler**

**Mobil:** [0676/4554 267](tel:0676/4554267)

**Email:** [adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.**

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

**Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.**

**Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.250m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m  
Bäckerei <2.250m  
Einkaufszentrum <8.750m

### **Sonstige**

Bank <2.250m  
Geldautomat <2.250m  
Post <2.250m  
Polizei <3.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap