

**Clever bauen ohne Stadt-Aufschlag! Geheimtipp: 645 m²
Baugrund in ruhiger Sackgasse nur wenige Meter Luftlinie
von Wiener Neustadt.**



**IHR BAUPLATZ
IN TRAUMLAGE**

-  **GRUNDSTÜCKSGRÖßE:**
645 m²
-  **VERBAUUNGSDICHTE:**
30 %, gegebenenfalls
bis 35 %
-  **AUFSCHLIEBUNGSKOSTEN:**
laut Gemeinde
circa 14.000 €
-  **BAUKLASSE: 2**
STELLPLÄTZE:
2 PKW je Wohneinheit
-  **GRUNDSTEUER:**
16 bis 17 € jährlich

 Sämtliche Informationen wurden
vom zuständigen Bauamt bereitgestellt.

IMMOREBELLEN

Objektnummer: 1837/55

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2493 Lichtenwörth
Kaufpreis:	179.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Phillip Hrala

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

T 06609251772
H +43 660 9251772

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



Objektbeschreibung

Warum teure Stadtpreise zahlen, wenn Sie nur 500 Meter Luftlinie entfernt deutlich cleverer bauen können? Dieses rund 645 m² große Grundstück im beschaulichen Lichtenwörth ist ein echter Geheimtipp für alle, die auf die hervorragende Infrastruktur von Wiener Neustadt nicht verzichten wollen, aber die Ruhe und die preislichen Vorteile einer Umlandgemeinde schätzen.

Das Grundstück liegt ideal in einer ruhigen Sackgasse und bietet die perfekte Leinwand für Ihr neues Zuhause – egal ob großzügiges Einfamilienhaus oder ein Projekt mit zwei Wohneinheiten.

Ein weiterer Pluspunkt: Die laufenden Kosten sind extrem gering (Grundsteuer aktuell bei sensationellen ca. 16–17 € pro Jahr!).

Die wichtigsten Zahlen, Daten & Fakten auf einen Blick:

- **Grundstücksfläche:** ca. 645 m² (bereits bereinigt um zukünftige Straßenverbreiterung)
- **Kaufpreis:** 179.900 €
- **Widmung:** Bauland Wohngebiet
- **Bebauungsdichte:** 30 % (nach Abstimmung ggf. bis zu 35 % möglich)
- **Bauklasse:** II (typisch Erdgeschoss + Obergeschoss, Traufenhöhe ca. 8 m)
- **Nutzung:** max. 2 Wohneinheiten (ideal für Einfamilien- oder Doppelhaus)
- **Lage:** Ruhige Sackgasse mit Umkehrinsel
- **Aufschließungskosten:** ca. 14.000 – 14.300 € (noch an die Gemeinde zu entrichten;
Tipp: Rasch handeln, bevor die Gemeindegebühren erhöht werden!)

Hinweis: Sämtliche Daten zur Bebauung und Aufschließung basieren auf direkten Auskünften

des Bauamtsleiters der Gemeinde.

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://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Phillip Hrala, Mobil: +43 660 9251772, Mail: PH@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <5.500m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap