

**Bauträger und Baufirmen aufgepasst! 3  
Einfamilienhäusern mit Studie - Terrassen, Gärten,  
Balkonen und Carport für 2 Autos!**



Rendering

**Objektnummer: 16498**

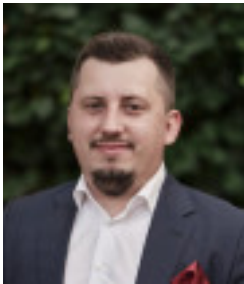
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Nutzfläche:</b>	432,95 m²
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 660 285 0330  
H +43 660 285 0330

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





AREA 2  
 R.1 15' x 15' 15' 15'  
 R.2 15' x 15' 15' 15'  
 R.3 15' x 15' 15' 15'  
 R.4 15' x 15' 15' 15'

AREA 2  
 R.1 15' x 15' 15' 15'  
 R.2 15' x 15' 15' 15'  
 R.3 15' x 15' 15' 15'  
 R.4 15' x 15' 15' 15'

AREA 1  
 R.1 15' x 15' 15' 15'  
 R.2 15' x 15' 15' 15'  
 R.3 15' x 15' 15' 15'  
 R.4 15' x 15' 15' 15'



FIG. 2:  
 N.F. EG = 53.74 m<sup>2</sup>  
 N.F. DG = 34.36 m<sup>2</sup>  
 N.F. DG = 28.68 m<sup>2</sup>  
 N.F. Ges. N.F. = 116.78 m<sup>2</sup>

FIG. 2:  
 N.F. EG = 53.28 m<sup>2</sup>  
 N.F. DG = 35.30 m<sup>2</sup>  
 N.F. DG = 23.78 m<sup>2</sup>  
 N.F. Ges. N.F. = 112.36 m<sup>2</sup>

FIG. 1:  
 N.F. EG = 54.82 m<sup>2</sup>  
 N.F. DG = 36.82 m<sup>2</sup>  
 N.F. DG = 29.93 m<sup>2</sup>  
 N.F. Ges. N.F. = 121.57 m<sup>2</sup>



PAROIS 3  
 N.F. DG = 53.74 m²  
 N.F. DO = 56.96 m²  
 N.F. DI = 35.45 m²  
 N.F. Ges. N.F. = 146.15 m²

PAROIS 2  
 N.F. DG = 53.29 m²  
 N.F. DO = 56.30 m²  
 N.F. DI = 33.74 m²  
 N.F. Ges. N.F. = 143.33 m²

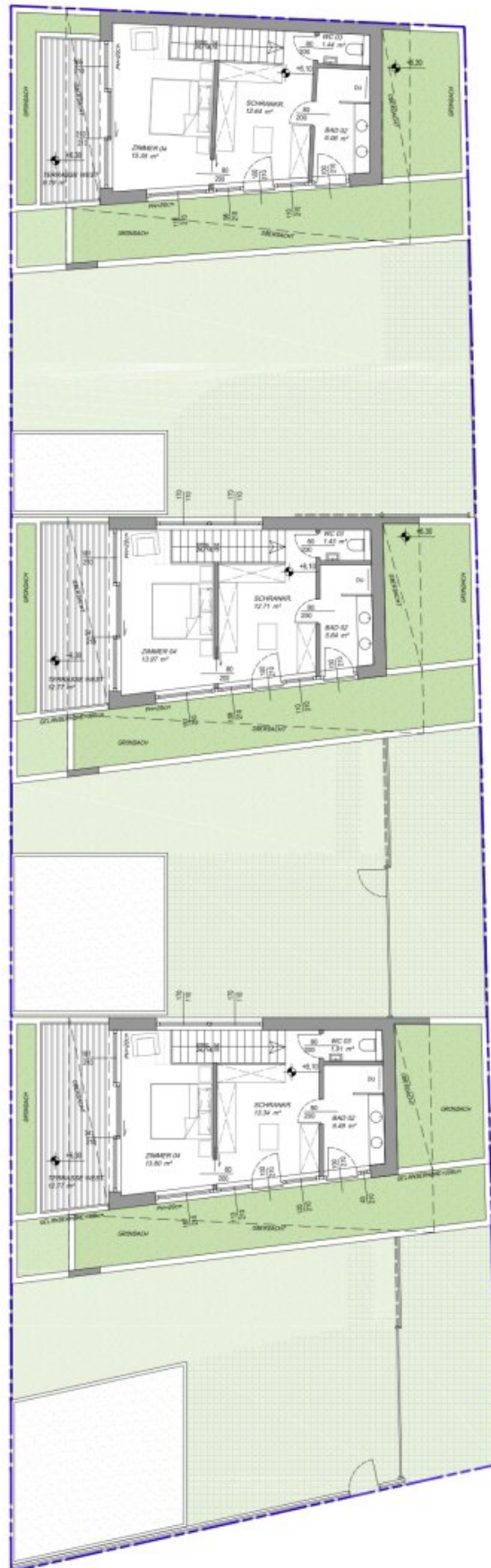
PAROIS 1  
 N.F. DG = 54.82 m²  
 N.F. DO = 56.82 m²  
 N.F. DI = 35.93 m²  
 N.F. Ges. N.F. = 147.57 m²



HAUS 2:  
 N.F. EG = 13.74 m<sup>2</sup>  
 N.F. OG = 54.36 m<sup>2</sup>  
 N.F. DG = 26.49 m<sup>2</sup>  
 N.F. Ges. N.F. = 142.79 m<sup>2</sup>

HAUS 2:  
 N.F. EG = 13.28 m<sup>2</sup>  
 N.F. OG = 55.39 m<sup>2</sup>  
 N.F. DG = 23.74 m<sup>2</sup>  
 N.F. Ges. N.F. = 142.29 m<sup>2</sup>

HAUS 1:  
 N.F. EG = 54.82 m<sup>2</sup>  
 N.F. OG = 56.62 m<sup>2</sup>  
 N.F. DG = 26.51 m<sup>2</sup>  
 N.F. Ges. N.F. = 148.97 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Zum Verkauf: Baugrundstück in Vösendorf – Ideale Gelegenheit für Investoren und Bauherren!

Wir freuen uns, Ihnen ein exklusives Baugrundstück in Vösendorf präsentieren zu dürfen – perfekt geeignet für zukunftsorientierte Investoren und Bauträger.

### Grundstücksdaten im Überblick:

- **Lage:** Vösendorf – eine dynamisch wachsende Gemeinde im Nahbereich von Wien.
- **Fläche:** Großzügige 736 m<sup>2</sup>.
- **Baupotenzial:** Ein bereits vorliegender Studie bestätigt die Möglichkeit zur Errichtung von **drei Einfamilienhäusern**.

### Bebauungsbestimmungen:

- **Bebaubare Fläche:** 33 % der Gesamtfläche
- **Bauweise:** o, g, k (offen, geschlossen, gekuppelt)
- **Bauklasse I:** Zulässige Gebäudehöhe bis zu 6 m

### Modernes Wohnkonzept:

Das geplante Bauvorhaben sieht ein innovatives Wohnkonzept über **drei Ebenen** vor – **Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss**. Die Häuser bieten großzügige Wohnflächen mit viel Raum für individuelle Gestaltung und entsprechen höchsten Ansprüchen an modernes und komfortables Wohnen.

### Investitionsmöglichkeit:

Dieses Grundstück in Vösendorf bietet eine **hervorragende Investitionschance** in einer sich dynamisch entwickelnden Region nahe Wien. Die günstigen Bebauungsvorgaben und das flexible Nutzungskonzept machen es besonders attraktiv für Investoren und Bauherren, die auf der Suche nach einem rentablen und zukunfts sicheren Projekt sind.

### Zusammenfassung:



- Attraktives Baugrundstück mit 736 m<sup>2</sup> Fläche
- Genehmigter Einreichplan für 3 Einfamilienhäusern
- 33 % Bebaubarkeit, Bauweise o, g, k, Bauklasse I (max. 6 m Höhe)
- Zeitgemäßes Wohnkonzept auf 3 Ebenen
- Ausgezeichnete Lage in einer aufstrebenden Region Wiens

#### **Kaufpreis:**

- **Grundstück mit Altbestand:** € 550.000,–
- **Villa 1 (im Vorverkauf):** € 920.000,–
- **Villa 2 (im Vorverkauf):** € 890.000,–
- **Villa 3 (im Vorverkauf):** € 900.000,–

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine Provision in Höhe von **3 % zzgl. 20 % USt.** des Kaufpreises an.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Alexandru Filimon gerne unter 0660 285 0330 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

**Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Irrtum und Änderungen vorbehalten!**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap