

**BAU(TRÄGER)-GRUNDSTÜCK MIT
ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN ZENTRALER
WIENERWALD LAGE ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618714

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Kaufpreis:	330.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



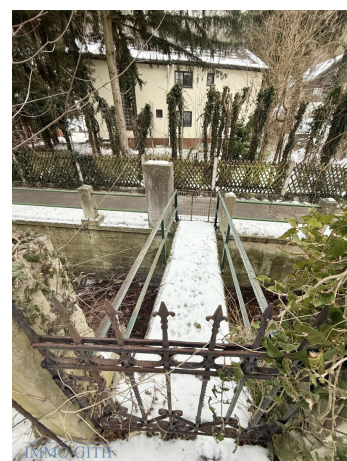
Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

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











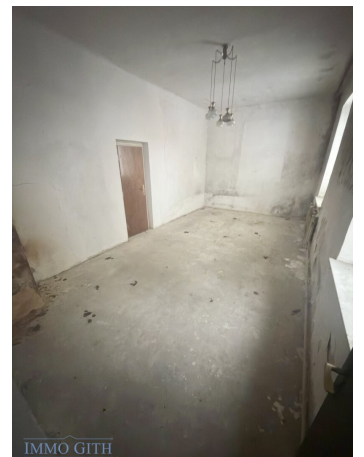
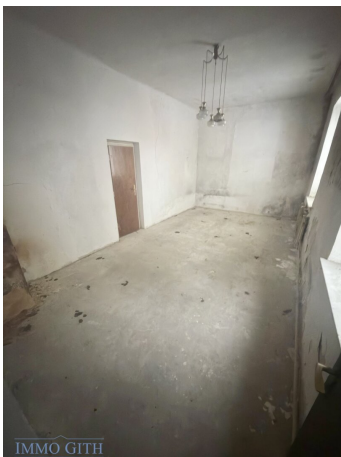


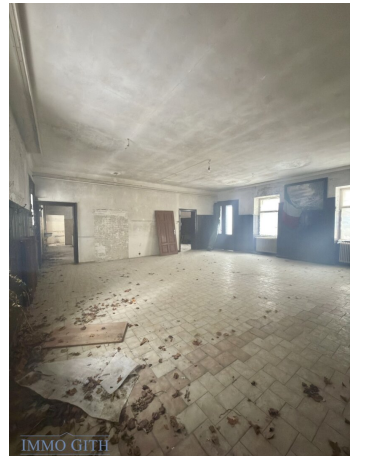






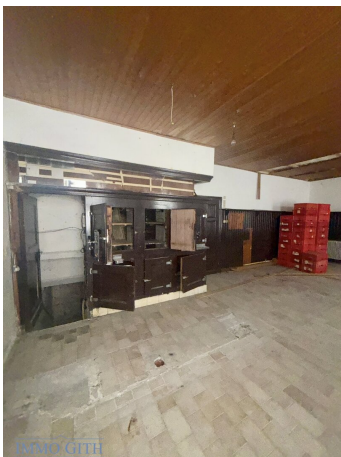








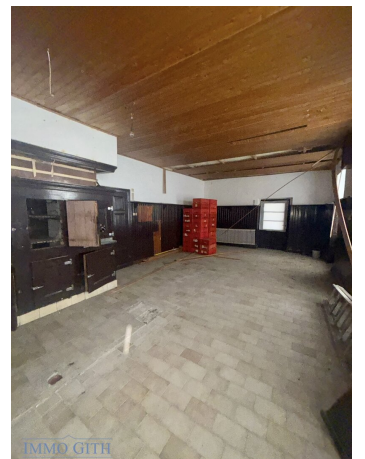
IMMO GITH



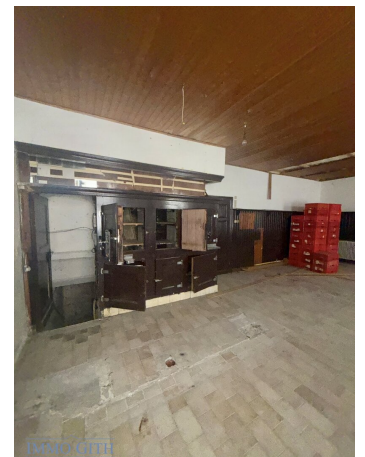
IMMO GITH



IMMO GITH





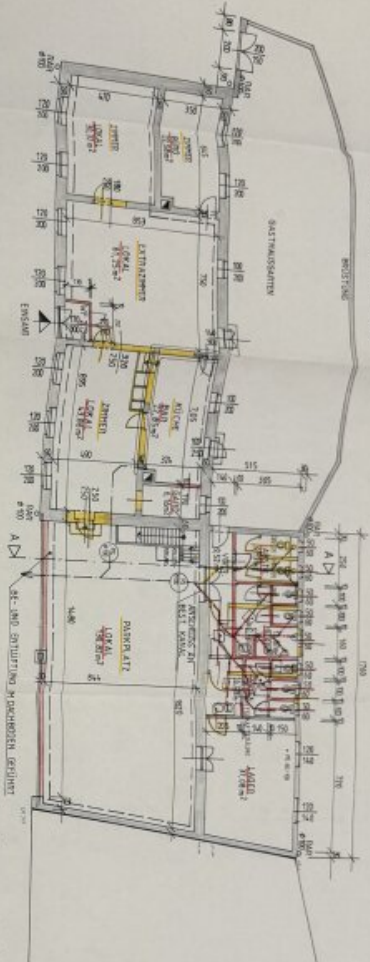




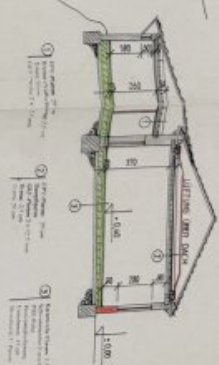




PROJEKTIONEN - GRUNDRISS

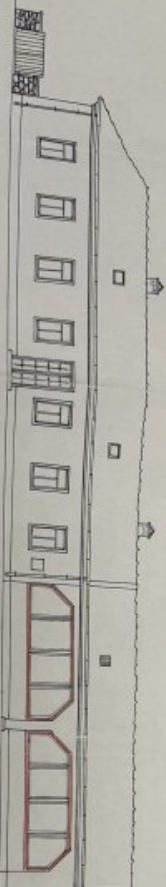


SCHEIT A-A

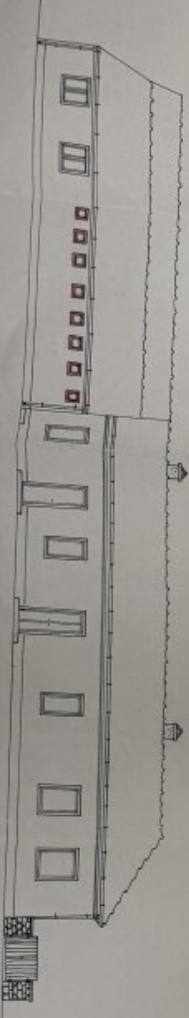


LAKEPLAN M=1:20

NORDANSICHT



SÜDANSICHT (GARTEN)



EINREICHPLAN

M = 1:500

PROJEKT: "LOKAL" - HAUPTSTR. 01, 7391 KALTENLEUT
 CRI: E2, 153, GST: 156

GRUNDRISS: 1:20
 NORDANSICHT: 1:20
 SÜDANSICHT: 1:20
 SCHRITT A-A: 1:20
 LAKEPLAN: 1:20

Bauherr:

Bauherr: [Signature]

Architekt:

Architekt: [Signature]

Planer:

Planer: [Signature]

Beauftragter:

Beauftragter: [Signature]

023 R/232

PLAN

DATE

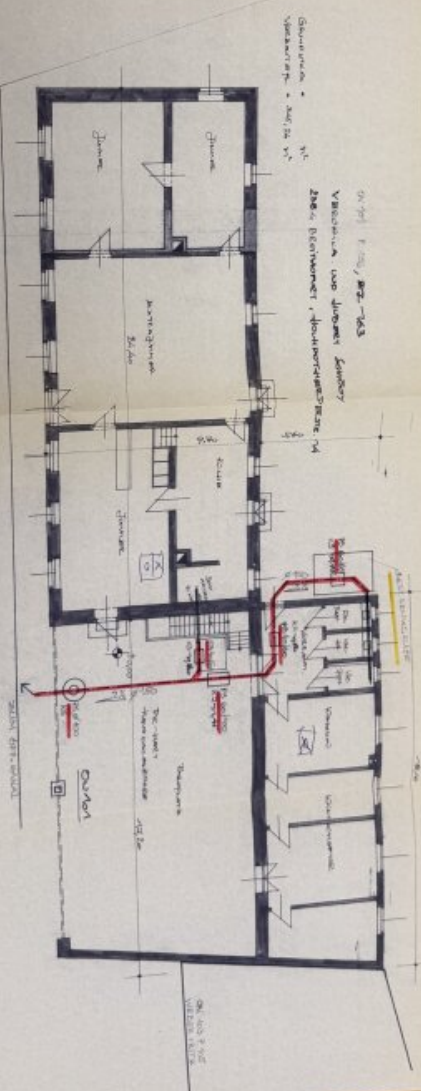
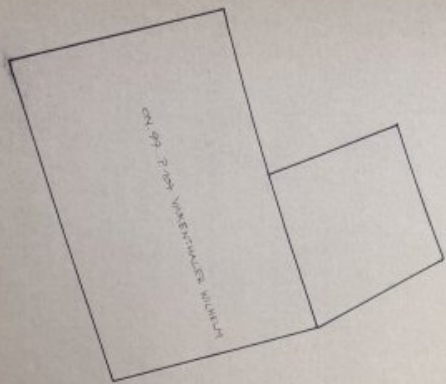
13.06.1990

PROJ.

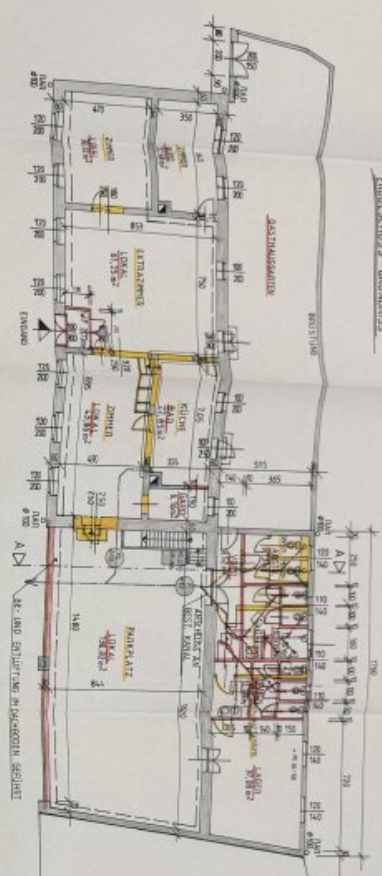
OBJ.

ESTIM.

BY

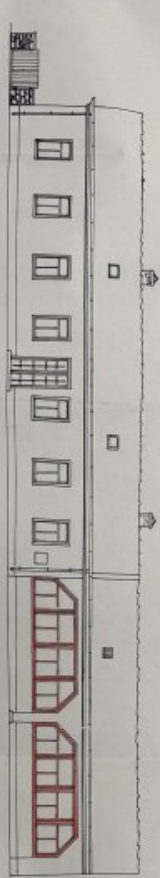


LANDESHAUPTSTR. P. 139/1 0.G.

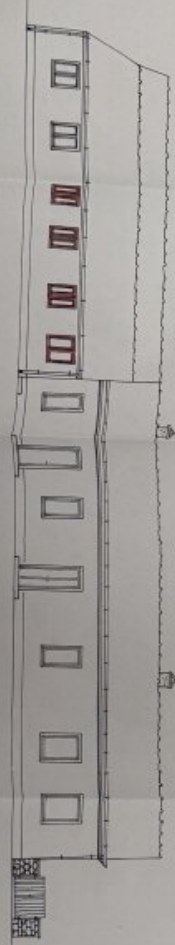


ERDGESCHOSS - GRUNDRISS

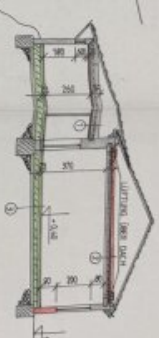
NORDANSICHT



SÜDANSICHT GARTEN



SCHNITT A-A



LAUFPLAN
M=1:500



PROJEKT: "LOKAL" - HAUPTSTU. VON 2391 KALTELEBEN
 ORT: EZ 163, GST. 156
 M = 1 : 100

LEGENDE
 GRÜNE: GRÜNE
 GRÜNE: GRÜNE
 GRÜNE: GRÜNE

INREICHPLAN

Bauherr:	BRUNNEN
Architekt:	BRUNNEN
Geotechnik:	BRUNNEN
Planungsleiter:	BRUNNEN
Bauverwalter:	BRUNNEN

Objektbeschreibung

BAU(TRÄGER)-GRUNDSTÜCK MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN ZENTRALER WIENERWALD LAGE ZU KAUFEN!

Bauträger-Baugrundstück mit Altbestand in Kaltenleutgeben

Dieses Grundstück in zentraler Lage von Kaltenleutgeben bietet eine seltene Gelegenheit für Bauträger und Projektentwickler, ein hochwertiges Wohnprojekt in einer der gefragtesten Wienerwald-Gemeinden zu realisieren. Die Liegenschaft ist aktuell mit einem Altbestand eines ehemaligen Gastronomiebetriebes bebaut und eröffnet vielseitige Möglichkeiten für eine Neubebauung.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weist das Grundstück als Bauland-Wohngebiet aus und erlaubt eine effiziente Ausnutzung bei gleichzeitig ortstypischer Bebauung. Die Kombination aus ca. 718 m² Grundstücksfläche, gesicherter Aufschließung und entwicklungsfreundlichen Bebauungsparametern macht diese Liegenschaft besonders interessant für ein kompaktes Bauträgerprojekt.

Das Grundstück

Überblick & Eckdaten

- ca. 718 m² Grundstücksfläche
- Bauland-Wohngebiet
- Bebauungsdichte ca. 50 %
- Bauweise: geschlossen
- Bauklasse I–II (ein bis zwei Vollgeschoße)
- Aufschließung über öffentliche Verkehrsfläche
- Altbestand eines ehemaligen Gastronomiebetriebes vorhanden

Entwicklungspotenzial

Auf Basis der geltenden Widmung eignet sich das Grundstück insbesondere für:

- Doppelhaus- oder Reihenhaushausprojekt
- kleines Wohnprojekt mit mehreren Wohneinheiten
- kompakte Stadtvillen- oder Wohnhauslösung

Die Lage

Kaltenleutgeben zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Wienerwald und verbindet naturnahe Umgebung mit sehr guter Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze. Der charmante Ortskern, Nahversorger, Gastronomie sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Lage bietet damit ideale Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnprojektes mit hoher Nachfrage und nachhaltigem Wertentwicklungspotenzial.

Die Kosten

- **Kaufpreis:** € 320.000,-
- **Vermittlungshonorar:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Klinik <2.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <3.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <7.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap