

## **Baugrundstück Guntramsdorf**



**Objektnummer: 26004**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Kaufpreis:</b>	685.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

24.660,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

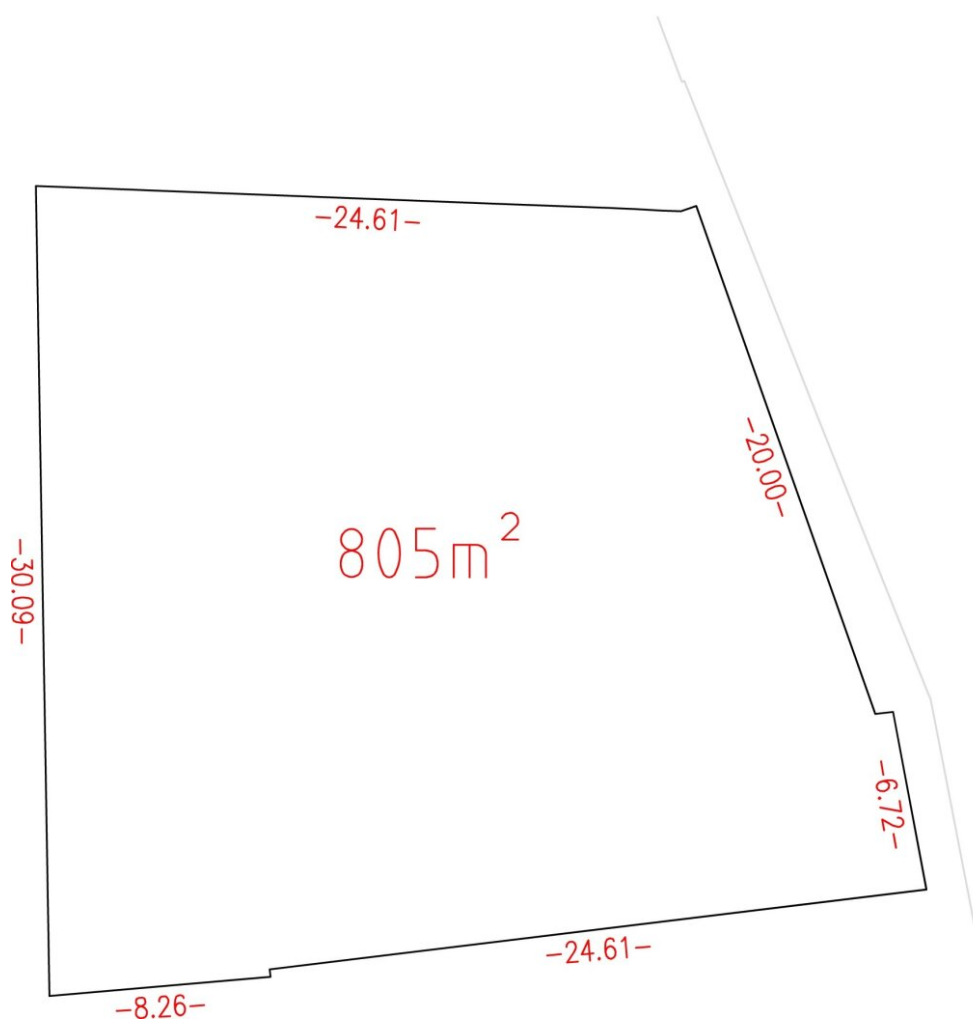


### **Sandra Waldinger**

Rauch Immobilien GmbH  
Hauptstraße 40  
2353 Guntramsdorf

T +43 2236 52463  
H +43 650 2789866  
F +43 2236 52463

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



## Objektbeschreibung

### **Attraktiver Baugrund in ruhiger und zentraler Lage von Guntramsdorf!**

Zum Verkauf steht ein 805 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück in zentraler Ruhelage von Guntramsdorf.

Das Grundstück ist als Bauland – Wohngebiet gewidmet.

Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan der Marktgemeinde Guntramsdorf. Es ist somit die NÖ. Bauordnung anzuwenden.

Es besteht **Bauklasse II in geschlossene Bauweise**.

Für die Bebauungsdichte gilt die **Geschossflächenzahl 1**

Die **Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe** für die Bauklasse II wurde **bereits entrichtet** – ein klarer Vorteil für eine rasche Umsetzung Ihres Bauvorhabens.

Alle wichtigen Anschlüsse (**Wasser, Kanal und Strom**) sind bereits am Grundstück vorhanden.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige und dennoch zentrale Umgebung. Die Haltestelle der Lokalbahn Wien- Baden sowie Busverbindungen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Guntramsdorf bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Volksschulen, Oberstufen Realgymnasium, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Postamt und Bankstellen.

Für Erholung und Freizeit sorgen diverse Wander- und Radwege, die direkt in die umliegenden Weinberge führen und ein hohes Maß an Lebensqualität bieten.

Ein ideales Grundstück für alle, die ruhiges Wohnen, beste Anbindung und naturnahe Erholung miteinander verbinden möchten.

Für eine Besichtigung vor Ort, steht Ihnen Frau Sandra Waldinger unter 0650/278 98 66 gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <10.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap