

## **Großzügiges Grundstück für anspruchsvolles Wohnen**



Foto

**Objektnummer: 1751/221**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2721 Bad Fischau-Brunn
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Maja Radosavljevic**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Wienerbergstraße 11/Turm B/21.OG  
1100 Wien

T +43 664 135 0251

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



**AUTHEN7IC**  
**REAL ESTATE**

## Objektbeschreibung

### Sonniges Baugrundstück in ruhiger Wohnlage – viel Platz für Ihr Eigenheim

In attraktiver und gewachsener Wohnlage der Marktgemeinde Fischau-Brunn steht dieses **unbebaute Baugrundstück mit ca. 813 m<sup>2</sup> laut Grundbuch** zum Verkauf. Das Grundstück bietet eine hervorragende Gelegenheit, den Traum vom eigenen Haus ganz nach individuellen Vorstellungen zu verwirklichen.

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Siedlungsgebiet, das überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Dadurch bleibt der angenehme, überschaubare Charakter der Umgebung langfristig erhalten

Bebauung & Rahmenbedingungen

Laut Bebauungsplan und zugehöriger Verordnung gelten folgende Eckdaten:

- **Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW)**
- **Maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude**
- **Bebauungsdichte (GRZ) ca. 0,3–0,35**  
? ermöglicht eine großzügige Bebauung bei gleichzeitig viel Freifläche
- **Offene Bauweise** mit klar definierten Baugrenzen
- **Begrenzte Gebäudehöhe (typisch 1–2 Vollgeschosse)**
- Vorgaben zu **Dachform und Dachneigung** für ein harmonisches Ortsbild
- **Mindestens 50 % Grünflächenanteil** bei Einfamilienhäusern

- **Regenwasser ist auf Eigengrund zu versickern oder getrennt abzuleiten**
- **Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten**

Diese Rahmenbedingungen sichern eine lockere Bebauung mit viel Privatsphäre und Grünraum.

Das Grundstück

- **ca. 820 m<sup>2</sup> Fläche**
- **Unbebaut** – freie Planung ohne Altbestand
- Vielseitig nutzbar für ein großzügiges Einfamilienhaus oder ein Zweifamilienhaus
- Ideale Ausrichtung für Garten, Terrasse und Freiflächen

Lage & Infrastruktur

Die Lage verbindet Ruhe mit guter Erreichbarkeit:

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten in der Umgebung
- Gute Anbindung Richtung Wiener Neustadt sowie nach Wien
- Naturnahe Umgebung mit hohem Freizeit- und Erholungswert

Hier genießen Sie entspanntes Wohnen in angenehmer Nachbarschaft bei gleichzeitig guter

Infrastruktur.

### **Hinweis zur Dienstbarkeit:**

Für das Grundstück besteht eine Dienstbarkeit zur Duldung einer Wasserleitung zugunsten der Nachbargrundstücke (gemäß Servitutsvertrag vom 09.02.1995).

Fazit

Ein attraktives Baugrundstück in ruhiger Lage mit klaren, qualitätsvollen Bebauungsrichtlinien – ideal für alle, die ein langfristig stimmiges Wohnumfeld und ausreichend Freiraum schätzen.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

### **Finanzierung – transparent & bankenunabhängig**

Auf Wunsch stellen wir den Kontakt zu unserem Finanzierungspartner her, der **ungebunden mit über 35 Banken in Österreich** zusammenarbeitet. Ihre Finanzierung wird **objektiv, bankenübergreifend und individuell** geprüft – mit dem klaren Ziel, für Sie die **wirtschaftlich beste und nachhaltig passende Lösung** zu strukturieren.

**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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <6.500m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap