

**Großzügiges Baugrundstück 2033m² in Alland,
Niederösterreich – Ihr Traumhaus wartet!**



Drohnenansicht

Objektnummer: 6547/4294

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2533 Klausen-Leopoldsdorf
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	15,00 €
USt.:	1,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Varsanyi

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 916 72 57

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





Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem passenden Baugrund für Ihr Traumhaus?

Dann haben wir das perfekte Grundstück für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Grundstücksfläche von rund 2033 m²
- Widmung: Bauland Wohngebiet
Bauklasse (Gebäudehöhe): 7
- nicht aufgeschlossen
- entlang des Grundstückes 47/3 ist eine Grundabtretung erforderlich

Für das Grundstück 47/2 muss noch ein Anschluss an das öffentliche Gut hergestellt werden

Verfügbar: ab sofort

Die ausführliche Beschreibung:

Das schöne Grundstück mit einer Fläche von rund 2033 m² liegt in ruhiger, idyllischer Lage - umgeben von Natur

Verkehrsanbindung

- Direkte Anbindung an die **A21 Wiener Außenring Autobahn**
- Verbindung zu:
 - **A1 Westautobahn**
 - **A2 Südataubahn**

Fahrzeiten:

- Wien: ca. **20–30 Minuten**
- Baden: ca. **20 Minuten**

Öffentlicher Verkehr

- **Busverbindungen (VOR / Postbus)** in Richtung:
 - Baden
 - Wien Umgebung
 - Triestingtal

- **keine direkte Bahnstation im Ort**

- nächstgelegene Bahnhöfe in:

- Baden

- Leobersdorf

Zusatz:

- teilweise **Ruftaxi-Angebote am Wochenende**

Infrastruktur

Gesundheit & Soziales

- Apotheke im Ort vorhanden

- Ärzte & Grundversorgung vorhanden

Für größere medizinische Versorgung:

- Baden oder Wien

Bildung

- Volksschule & Mittelschule im Ort
- Einzugsgebiet auch für umliegende Gemeinden

Weiterführende Schulen:

- Baden / Wien

Nahversorgung

- Supermärkte, Gasthäuser & lokale Betriebe vorhanden
- kleinere Struktur (keine großen Einkaufszentren)

Größere Einkaufsangebote:

- Baden
- Wiener Neustadt

Freizeit & Lebensqualität

- Lage im **Wienerwald (hoher Erholungswert)**
- Angebote:

- Wanderwege (z. B. Via Sacra)
- Rad- & Reitwege
- Naturattraktionen

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <6.000m

Höhere Schule <9.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <6.500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <6.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap