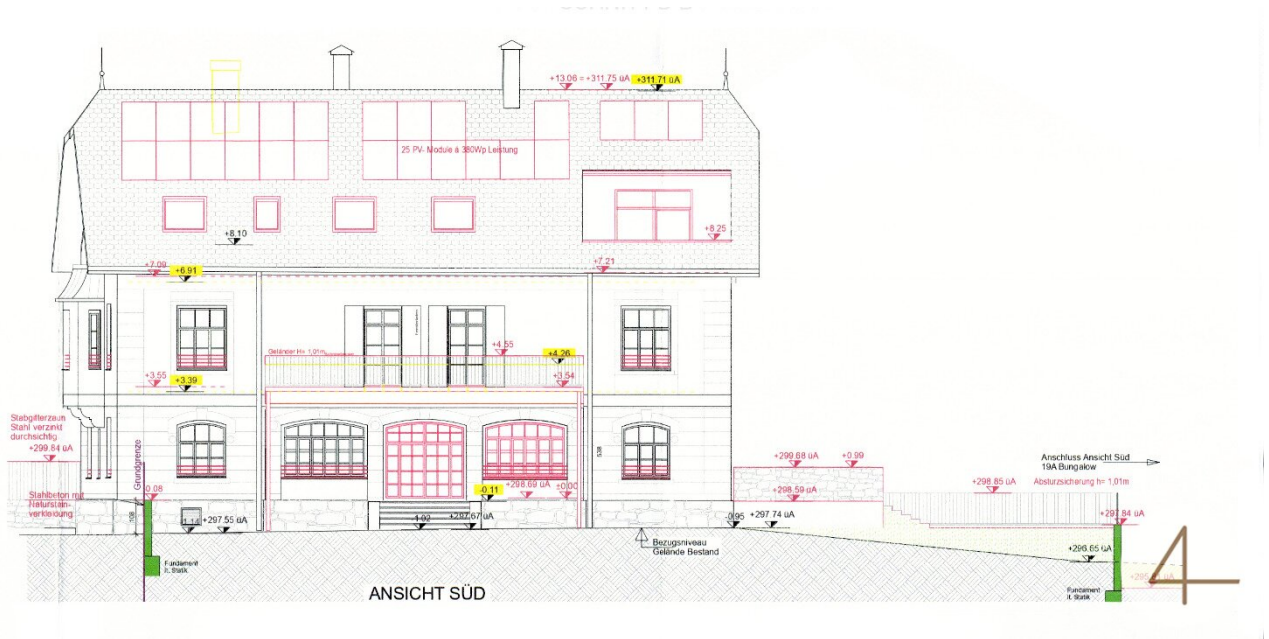


Exklusives Bauträgerprojekt vor den Toren Wiens



Objektnummer: 8358

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3051 Ludmerfeld
Wohnfläche:	1.295,00 m ²
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

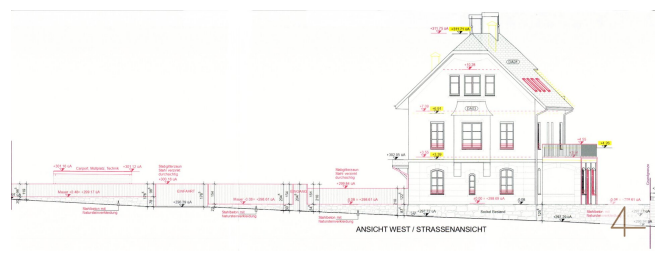
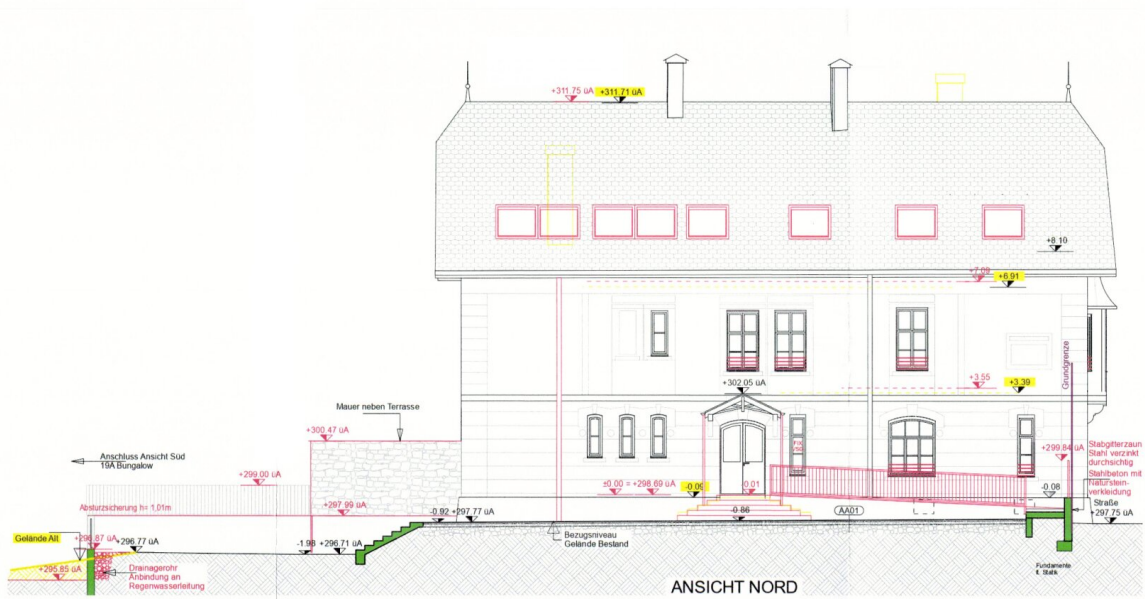


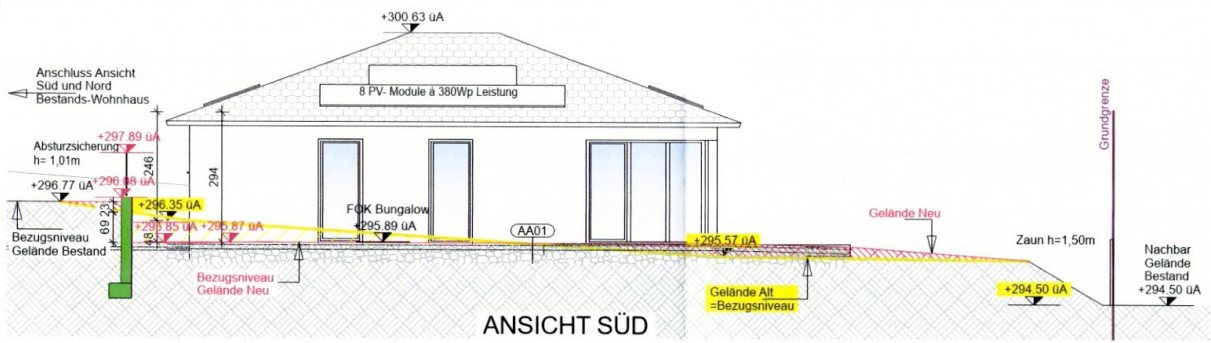
Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

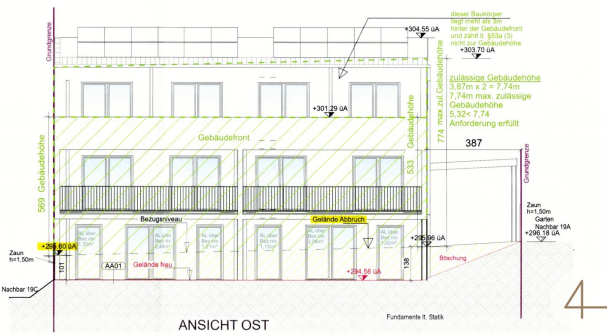
T 0664 / 753 46 995

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





4



4



4

Objektbeschreibung

Ein **hochwertig entwickeltes Wohnbauprojekt** mit außergewöhnlichem Konzept, das historische Substanz mit moderner Premium-Architektur verbindet. Auf einem rund **3800 m² großen Grundstück** ist ein **bewilligtes Wohnprojekt mit ca. 1.295 m² Wohnfläche** geplant, ergänzt durch großzügige **Gärten ca. 1.150 m²** und **Terrassenflächen ca. 222 m²**.

Das Projekt umfasst **10 exklusive Wohneinheiten**, bestehend aus einer revitalisierten **historischen Villa**, einer **modernen Neubauvilla**, **Townhouses** sowie einem **Bungalow**. Jede Einheit verfügt über **private Außenflächen**, ein **Swimming Pool**, **Fußbodenheizung**, **offene Kamine**, **Wärmepumpen**, **Photovoltaikanlagen** sowie **2 Carports und Fahrradabstellplätze** ein klares Statement für nachhaltigen Luxus.

Projektstruktur & Einheiten

Historische **Villa Helene**: 3 Einheiten | ca. 401 m² WNF

Neubauvilla: 3 Einheiten | ca. 441 m² WNF

Townhouses: 3 Einheiten | ca. 356 m² WNF

Bungalow: 1 Einheit | ca. 96 m² WNF

(jeweils zzgl. Terrassen, Gärten und Pools)

Standort & Anbindung

Die Liegenschaft befindet sich in **ruhiger Grünlage** mit hoher Lebensqualität, nur wenige Minuten von der **A1-Westautobahn** entfernt. **Wien und St. Pölten** sind jeweils in rund **20 Minuten** erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie eine sehr gute **öffentliche Anbindung im Ort** machen den Standort besonders attraktiv für Familien und Eigennutzer.

Transaktionsstruktur

Der Verkauf erfolgt als **Asset Deal** inklusive:

- Grund & Boden (3 Grundstücke)
- bestehender Jugendstilvilla

- **rechtskräftiger Baugenehmigung**
- vollständiger Architektenplanung, Einreichpläne & Gutachten

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.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.

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