

**Den Traum eines eigenen Hauses einen weiteren Schritt  
näher kommen - Grundstück in idyllischer Lage in  
Ruhelage**



Ansicht Umgebung

**Objektnummer: 6355**

**Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2604 Theresienfeld
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Raschad Elfar

LionRealEstate GmbH  
Rembrandtstrasse 5/13  
1020 Wien

T +431 997 16 34  
H +43 699 18 82 85 33  
F +431 997 16 34 1

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







## Objektbeschreibung

Den Traum eines eigenen Hauses einen weiteren Schritt näher kommen - Grundstück in idyllischer Lage in Ruhelage

Dieses Grundstück ist ideal für Anleger, Bauträger und Familien und hat einiges zu bieten:

-) Das Grundstück hat eine Größe von ca. 510m<sup>2</sup>, Maß – Tiefe ca. 36,9 Meter Straßenfront ca. 13,8 Meter und ist bereits als Bauland gewidmet

-) Errichtung von max. zwei Wohneinheiten mit max. 25% Verbaubarkeit mit Bauklasse I möglich, offene Bauweise, max. Höhe von 7 Meter, Vorgarten 5 Meter

-) Vorteil: kein Bauzwang

-) Schaffung von 2 Stellplätze bei Einfamilienhaus erforderlich; bei zwei Wohneinheiten sind 3 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten

-) Dieses Grundstück ist noch nicht aufgeschlossen - Aufschließungskosten an die Gemeinde ca. € 17 000,- zzgl. Aufschließungskosten für Strom, Gas Kanal, Wasser und Internet muss noch vom Erwerber bezahlt werden

-) Optional besteht die Möglichkeit auch das benachbarte Grundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 510m<sup>2</sup> zusätzlich zu erwerben.

-) Die Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Bahnhof, Spielplatz Einkaufsmöglichkeiten) kann als gut beschrieben werden, da in Umgebung alle Bedürfnisse abgedeckt werden. Die Autobahnauffahrt Wöllersdorf liegt max. 14 Minuten entfernt.

Die Erstellung und Abwicklung des Kaufvertrages wird von Herr Dr. Akagündüz durchgeführt.

Sollten sie mehr Informationen und Unterlagen wünschen zögern sie nicht anzurufen.

Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen gerne unter 0699 188 28 533 zur Verfügung.

Wir freuen uns auf ihre Anfrage per E-Mail an [raschad.elfar@lion-estate.at](mailto:raschad.elfar@lion-estate.at) oder telefonisch unter +43699 1882 8533. Bitte beachten Sie, dass der Eigentümer eine

**diskrete Abwicklung durch uns wünscht. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehendes Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).**

**Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie ( FAGG- Fern und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposé zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn sie bestätigen, dass sie unser sofortiges Tätig werden wünschen und sie über ihr Rücktrittsrecht gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem sie uns ihre Anfrage gesendet haben, erhalten sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail.**

**Wie weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeitet werden können.**

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 <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <7.000m  
Universität <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap