

## **Baugrundstück mit herrlichem Fernblick (Eigengrund)**



Fernblick

**Objektnummer: 8003**

**Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Harald Grassler**

Ideal Real Immobilien GmbH  
Strebersdorfer Platz 6  
1210 Wien

H +43 664 581 82 89

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





## Objektbeschreibung

In **absolut ruhiger Hanglage** nahe der Stadtgrenze zu Wien gelangt dieser Eigengrund mit herrlichem **Fernblick** zum Verkauf. Es ist auf mehrere Ebenen angelegt und westseitig ausgerichtet.

Die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Serpentinstraße (Klausgraben). Auf dem Grundstück befindet sich ein abbruchreifes Althaus, eine Einzäunung ist bereits vorhanden.

Die Straßenbreite beträgt ca. 15,5 m bei einer Länge von ca. 34 m.

Bebauungsbestimmungen:

Bauland (erhaltenswerte Ortsstruktur), offene Bauweise, Bauklasse I (5m bzw. 7,5 m Dachgiebel), 65 m<sup>2</sup> (Hauptgebäude) sowie 25 m<sup>2</sup> (freistehendes Nebengebäude) dürfen verbaut werden.

Wasser- und Stromanschluss lt. Eigentümer vorhanden, aufgrund des fehlenden Kanals ist eine Senkgrube notwendig.

Für die Bestimmung des erlaubten Standortes eines Neugebäudes ist ein hydrogeologisches Gutachten sowie die Ermittlung der Bodenkernwerte durch Probebohrungen erforderlich, dieses liegt bereits vor.

Das Grundstück ist noch nicht aufgeschlossen, die Aufschließungskosten betragen € 18.625,40

Diese Immobilie ist ideal für jene, die Ruhelage und einzigartige Aussicht wertschätzen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap