++ SCHNÄPPCHEN: Südgrundstück bei Baden mit viel Privatsphäre I MB IMMOBILIEN ++



Ebener Baugrund

Objektnummer: 4596

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Siegenfeld
Kaufpreis:	200.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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

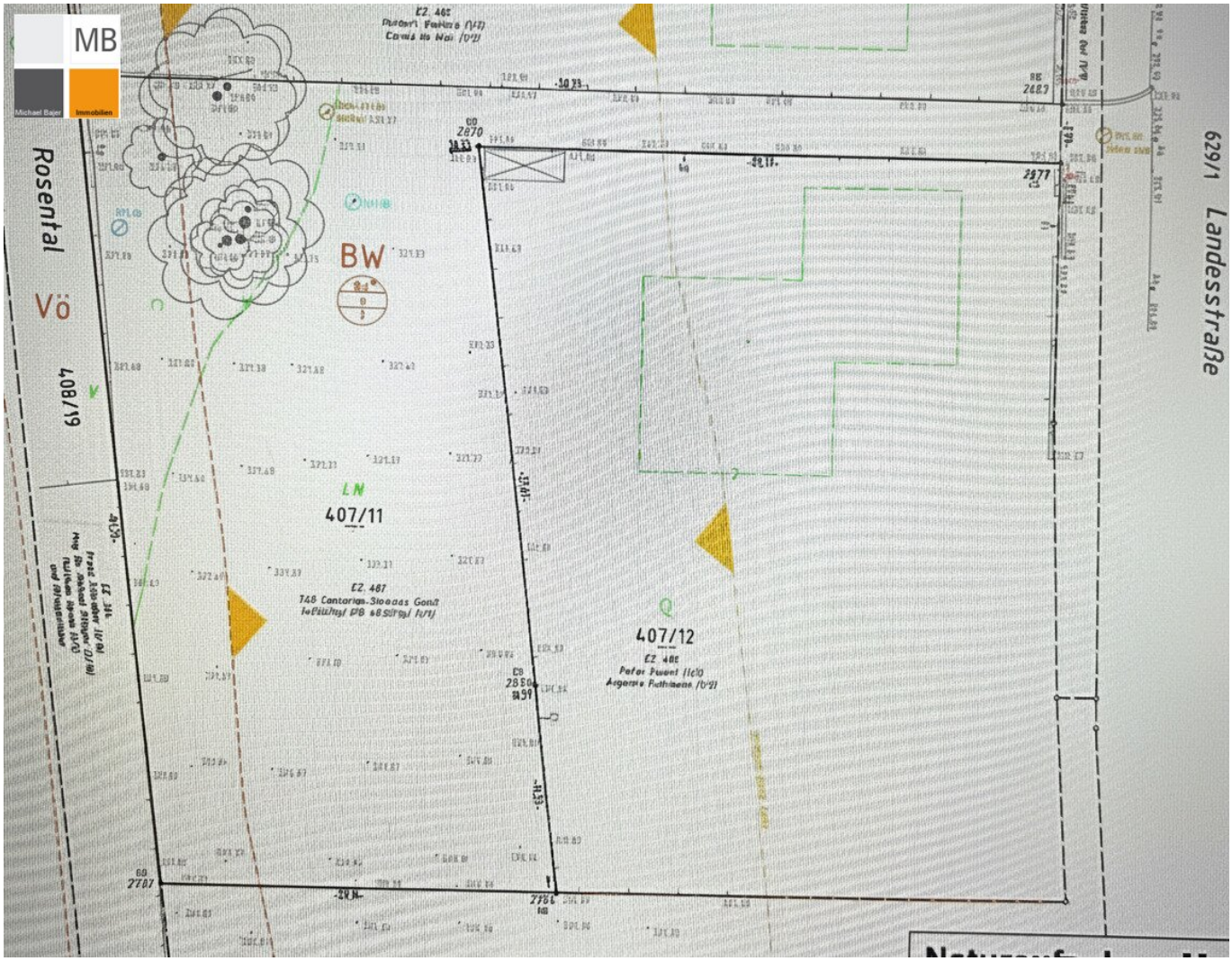









MB
Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.


Rosental
629/1 Landesstraße
BW
LN
407/11
407/12
407/19

Objektbeschreibung

NEUPREIS! Sonniges 916 m² großes Bauland mit bereits bezahlter Aufschließung sowie Kanal und Wasser sind bereits am Grund!

Ein Platz, an dem man morgens die Sonne spürt und abends die Ruhe des Helenentals genießt. Dieses Grundstück im **Rosental bei Baden** verbindet **Natur, Privatsphäre und perfekte Anbindung** – eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Lagen rund um Baden.

Die Highlights – auf einen Blick:

- **916 m² Bauland** in sonniger Süd-Ausrichtung
- **Aufschließung bezahlt** – sofort losstarten!
- **2 Vollgeschoße und ausgebauter Dachstuhl möglich!**
- **Vermessen & im Kataster eingetragen**
- **Fahnenparzelle** – maximale Ruhe, kaum Einsicht
- **Nur ein direkter Nachbar** – seltene Privatsphäre
- **Kanal und Wasser sind bereits am Grundstück!!!**
- **Baugenehmigung für ein 2?Familienhaus** bereits vorhanden (kann übernommen werden)
- Grund liegt neben einem Bächlein. Um Hochwasserschutz kümmert sich die Gemeinde!

Warum dieses Grundstück besonders ist:

Dieses Grundstück liegt in einer **ruhigen, grünen Wohnlage**, eingebettet zwischen dem idyllischen Helenental in Baden und Gaaden. Hier entsteht ein Zuhause für Menschen, die **Natur, Sonne und Privatsphäre** schätzen – und trotzdem in wenigen Minuten in Baden oder auf der A2 sein möchten.

Die Fahnenparzelle sorgt für ein **geschütztes, zurückgezogenes Wohngefühl**, ideal für Familien, Paare oder alle, die ein **ruhiges Refugium** suchen.

Lage & Infrastruktur:

- Baden + Gaaden in wenigen Minuten erreichbar
- Nahversorgung, Schulen, Ärzte & Freizeitangebote im direkten Umfeld
- Spazierwege, Weinberge & Helenental, Sooß quasi vor der Haustüre
- Perfekte Anbindung Richtung Wien & Wiener Neustadt
- Region: Baden
- Siegenfeld-Rosental ca. 5 Fahrminuten vom Badener Zentrum entfernt - in absoluter Grünruhelage!!

? **Jetzt Besichtigung vereinbaren:**

Roswitha Adler

0676/4554 267

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird **keine Gewähr** übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind **Circa-Angaben**.

Das Exposé stellt **kein verbindliches Angebot** dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine **Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <5.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.500m
Post <4.500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <5.000m
Straßenbahn <5.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap