

## Baugrund in ruhiger Lage



Ansicht 1

**Objektnummer: 960/75011**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Klein-Engersdorf
<b>Nutzfläche:</b>	622,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

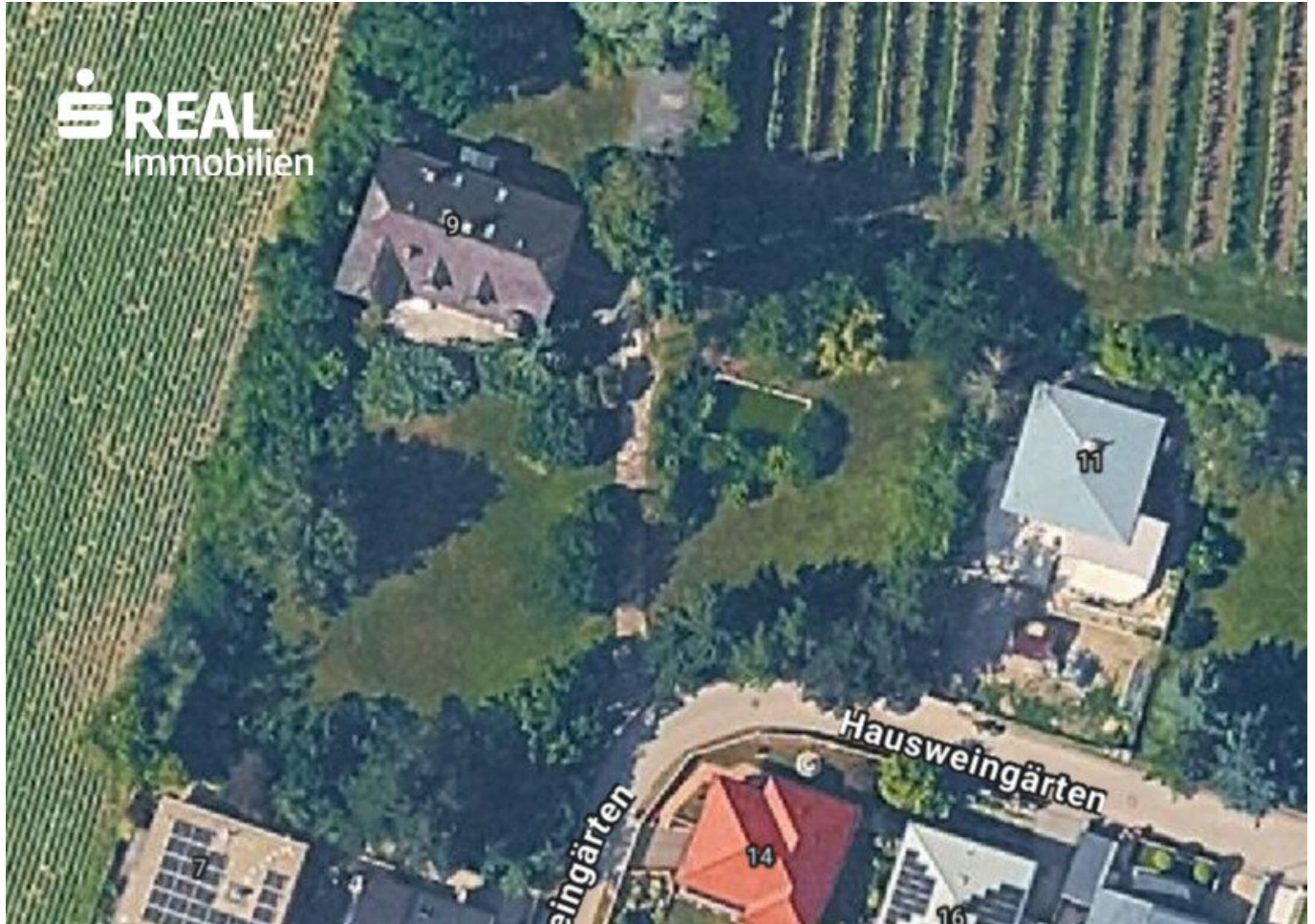


### Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26220  
H +43 664 8385891

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







## Objektbeschreibung

### **Attraktives Baugrundstück mit bereits bezahlter Aufschließung.**

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Baugrundstück in ruhiger Wohnlage von Klein-Engersdorf. Die Liegenschaft bietet ideale Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Wohnprojekts – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Die Aufschließung des Grundstücks wurde bereits durchgeführt und vollständig bezahlt. Dadurch entstehen für den Käufer keine zusätzlichen Aufschließungskosten.

Herrlicher Fernblick zum Bisamberg!

### **Eckdaten**

- Lage: 2102 Klein-Engersdorf
- Grundstücksfläche ca. 622 m<sup>2</sup> mit der Widmung Bauland (BW)
- Grundstück wurde vermessen und im Grenzkataster eingetragen
- Widmung: Bauland
- Bauklasse: I (bis 5 Meter; ca. 1geschossig)
- gestaffelte Bebauung (GB)
- offen, gekuppelte Bauweise
- Bebauungsmöglichkeit: Errichtung von bis zu 2 Wohneinheiten zulässig
- das Grundstück grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche, es muss jedoch eine neue Einfahrt errichtet werden

- Aufschließung: erfolgt und bezahlt (Wasser, Strom, Gas)
- ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an Wien und Korneuburg
- Südausrichtung
- ideal für Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelhaus oder Anlegerprojekt

### **Lage & Infrastruktur**

Klein-Engersdorf überzeugt durch seine naturnahe Umgebung und gleichzeitig gute Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Region rund um den Bisamberg bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

### **Highlights auf einen Blick**

- sofort bebaubar
- keine offenen Aufschließungskosten
- Bauklasse I, gestaffelte Bebauung, o,k
- zwei Wohneinheiten möglich
- ruhige und familienfreundliche Lage

- Südausrichtung und Bisambergblick
- gute Wertbeständigkeit durch attraktive Wohnregion
- Nähe zu Wien und Korneuburg

**Kaufpreis: € 435.000,-**

Im Ort befinden sich ein Gasthaus und Heurigen.

Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Für weitere Informationen, Unterlagen oder einer Besichtigung stehe ich Ihnen gerne unter [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at) oder telefonisch +43 664 8385891 zur Verfügung.

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3151357?accessKey=6a94>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <9.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.