

**Etwas ganz Besonderes - Traumgrundstück mit
unverbaubarem Fernblick in absoluter Ruhelage,
Pendlertraum!**



Traumblick auf das Grundstück mit Haus inkl. Fernblick

Objektnummer: 1609/47165

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engländergasse 25
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3040 Tausendblum
Baujahr:	1971
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m ²
Nutzfläche:	183,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	880,00 m ²
Keller:	62,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 250,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,71
Kaufpreis:	310.000,00 €
Provisionsangabe:	

11.160,00 € inkl. 20% USt.

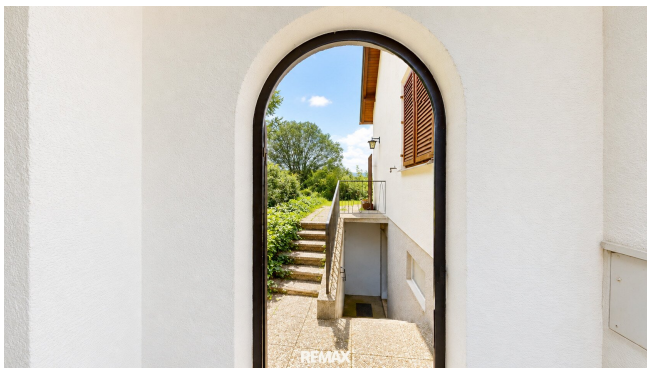
Ihr Ansprechpartner



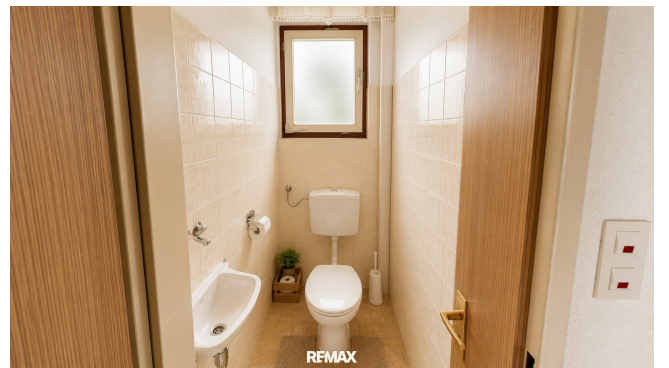
Otto Brad



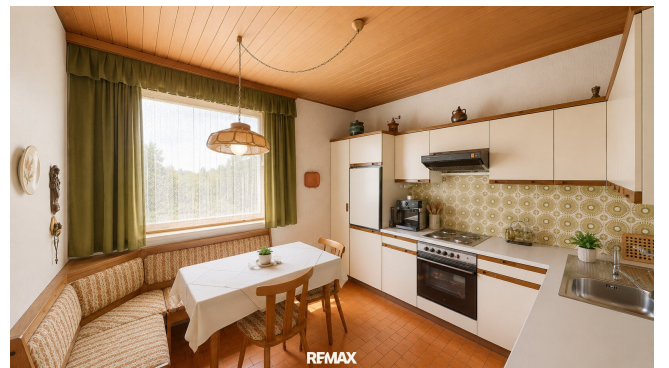




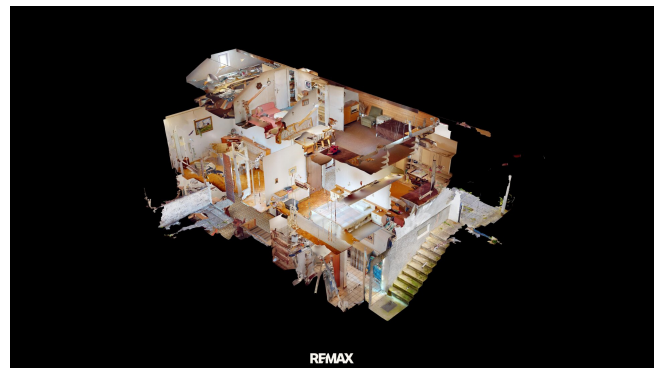












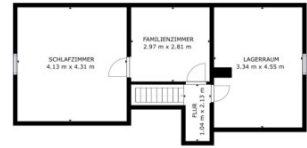




STOCKWERK 1



STOCKWERK 2



STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1: 69,35 m², STOCKWERK 2: 71,99 m², STOCKWERK 3: 46,44 m²
 AUSGEKLEBTER INNENRAUM: 9,27 m²
 ALGEMEINE VEREINBARUNGEN



Objektbeschreibung

Etwas ganz Besonderes – Traumgrundstück inkl. Haus mit unverbaubarem Fernblick in absoluter Ruhelage, Pendlertraum!

Das müssen Sie gesehen haben!

In begehrter Villenlage von Tausendblum/ Neulenkbach präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als seltene Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt. Ein großzügiges Grundstück, traumhafter Fernblick, absolute Ruhe und gleichzeitig eine hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur machen diese Liegenschaft zu einer echten Rarität.

Auf einer Grundstücksfläche von **ca. 1.066 m²** befindet sich ein Einfamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr **ca. 1971** mit Garage und großem Entwicklungspotenzial. Das Haus verfügt über eine verbaute Fläche von rund **ca. 113 m²** und bietet folgende Nutzflächen:

- Vollkeller mit ca. 62 m²
- Erdgeschoss mit ca. 62 m²
- Ausgebauter Dachboden mit ca. 60 m²
- Garage mit 1 Stellplatz
- Zusätzlicher PKW-Stellplatz vor der Garage
- Gepflegtem Garten

Besonders beeindruckend ist der herrliche Fern- und Grünblick, der sowohl von der Terrasse als auch vom Erdgeschoss aus genossen werden kann. Das leicht abfallende Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnräume.

Ein Paradies für Pendler – Perfekte Pendleranbindung – Wien & St. Pölten schnell erreichbar

Die Liegenschaft verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Erreichbarkeit:

- Bahnhof nur ca. 600 Meter entfernt
- Direkte Anbindung mit dem REX 51 nach Wien
- Wien-Hütteldorf in ca. 20 Minuten
- Westbahnhof in ca. 30 Minuten
- Wien Meidling in ca. 35 Minuten
- St. Pölten bequem erreichbar
- Wiener Stadtgrenze – Auhof mit dem Auto in ca. 20 Minuten

Damit eignet sich die Immobilie ideal für Berufspendler, Homeofficemöglichkeit, Investoren, Ruhesuchende mit höherem Anspruch, welche die Ruhe und Natur genießen möchten, ohne auf eine ausgezeichnete Infrastruktur verzichten zu müssen.

Großes Entwicklungspotenzial

Das aufgeschlossene Grundstück bietet nicht nur die Möglichkeit einer umfassenden Sanierung und Modernisierung des bestehenden Hauses, sondern auch attraktive Neubauoptionen. Diese Liegenschaft bietet langfristige Wertstabilität, da kaum verfügbare Baugrundstücke in dieser Lage verfügbar sind.

Widmung und Bebauungsbestimmungen:

- BW – Bauland Wohnen
- 2 Wohneinheiten zulässig
- Offene Bebauung

- GFZ 1
- Bauklasse II

Somit eignet sich die Liegenschaft hervorragend für:

- **die Errichtung einer exklusiven Villa**
- **ein großzügiges Familienanwesen**
- **ein modernes Doppelhaus**
- **eine wertbeständige Investition in begehrter Wohnlage**
- **idyllische Grünlage mit Fern- und Weitblick**
- **kaum Durchzugsverkehr – maximale Privatsphäre**
- **direkte Nähe zu Natur- und Erholungsräumen**
- **ideale Bedingungen für Sport, Bewegung und Freizeit im Freien**
- **hier entsteht ein Wohngefühl, das sich durch Ruhe, Sicherheit und Lebensqualität auszeichnet.**

Lage & Lebensqualität, Infrastruktur und Freizeit

Wohnen, wo andere Urlaub machen

Die Kombination aus absoluter Ruhelage in einer gewachsenen Villen- und Wohnsiedlungsstruktur mit hochwertiger Nachbarschaft, traumhaftem Weitblick und familienfreundliche Infrastruktur, gute Bildungsinfrastruktur, schnelle Anbindung nach Wien und St.Pölten und Tulln, macht diese Immobilie besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten (ca. 700 Meter Entfernung), Volksschulen, Gymnasien (bequem zu Fuß in ca. 20 Minuten erreichbar), Kindergärten, Gastronomie sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Die Region verbindet hohe Lebensqualität in sicherer grüner Umgebung, mit der Nähe zu Wien, St. Pölten und Tulln

Verkaufspreis € 310.000, -

Fazit

Ein seltenes Angebot für alle, die ein außergewöhnliches Grundstück mit Fernblick, Entwicklungspotenzial und perfekter Verkehrsanbindung suchen. Ob Sanierung, Neubau einer Luxusvilla oder Doppelhausprojekt – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten in einer der gefragtesten Wohnlagen des Wiener Umlandes.

Solche Gelegenheiten kommen nur selten auf den Markt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Liegenschaft.

Provision 3% vom tatsächlichen Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen USt.

Wenn Sie weitere Informationen zu diesem Grundstück und Haus wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren. Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposees die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechts gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen.

Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie durch Klicken auf „jetzt sofort erhalten“ bitten.

Anschließend freue ich mich auf eine Terminvereinbarung.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten

Geschäfts fällig.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs können wir als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.

Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen, da Anwesen dieser Art selten auf dem Markt verfügbar sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <925m

Apotheke <1.025m

Klinik <8.925m

Kinder & Schulen

Schule <1.175m

Kindergarten <600m

Nahversorgung

Supermarkt <700m

Bäckerei <1.175m

Sonstige

Bank <1.600m

Geldautomat <1.600m

Post <1.600m

Polizei <1.325m

Verkehr

Bus <125m

Autobahnanschluss <4.125m

Bahnhof <575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap