

GABLITZ: 2178 m2 GRUNDSTÜCK IN DER LINZERSTRASSE ZU VERKAUFEN



Objektnummer: 4337

Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzerstraße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

6% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

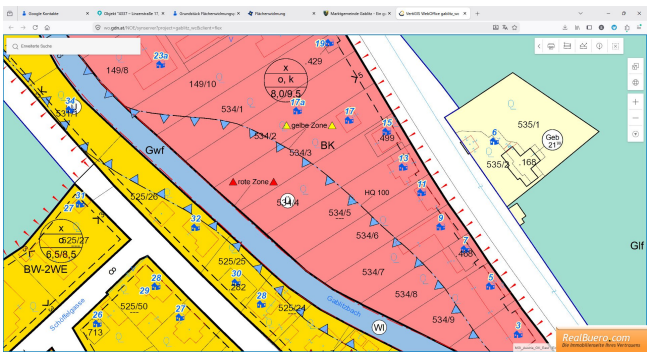
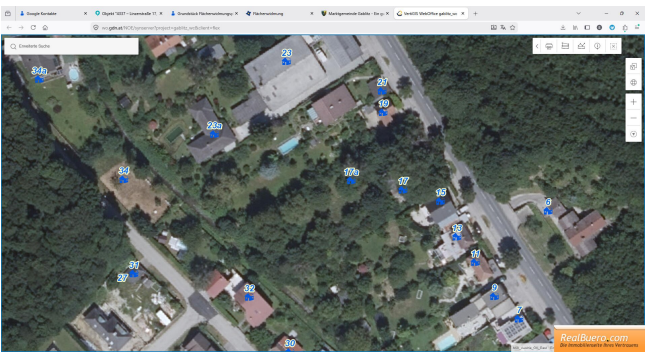
Sabine Steinecker

Realbüro Sabine Steinecker
Kandlgasse 9
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

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





Objektbeschreibung

Grundstück in der Linzerstraße 17 & 17a mit einer Gesamtfläche von 2178 m2 in Gablitz zu verkaufen:

- **Widmung:** Bauland-Kerngebiet
- **Bauweise:** wahlweise offen/gekuppelt
- **Bebauungsbestimmung:** Bauhöhe 8m/9,5m, es gelten die Bebauungsbestimmungen laut Verordnung der Marktgemeinde Gablitz

Sonstiges:

- Laut Auskunft der Gemeinde befinden sich an der Grundstücksgrenze: Wasser (EVN), Kanal, Strom, Gas (Wiener Netze)
- Anfallende Kosten laut Gemeinde vom 24.06.2026 sind, da es sich um 2 Grundstücke handelt (bei einem Grundstück Aufschliessungskosten ca. € 44.000.- beim 2. Grundstück Ergänzungskosten ca. € 9.000.-)
- Es gibt keinen Bauzwang
- Es handelt sich hier um 2 nebeneinander liegende Grundstücke welche nicht getrennt angeboten werden. Die Grundstück haben eine Fläche von: 1064 m2 und 1114m2. Die beiden Grundstücksnummern 534/3 und 534/2 befinden sich im hinteren Bereich zum Teil in der gelben Zone (siehe Bebauungsplan bei den Unterlagen). Die maximal bebaubare Fläche für Bauland-Kerngebiete beträgt bei Grundstücken über 1000 m2 lt Bestimmung 40 % + zusätzlich 2 m2 bebaubare Fläche für je 10m2 zusätzlicher Bauplatzfläche, jedoch maximal 400m2 (die detaillierte Erklärung zum Thema Bebauungsdichte, entnehmen Sie bitte unseren Unterlagen)
- **Link NÖ Raumordnungsgesetz:**
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080>

- **Link NÖ Bauordnung:**
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001079>
- **Link NÖ Bautechnikverordnung:**
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001081>
- **Link Hochwasser Karte im NÖ-Atlas:**
<https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Wasser/Hochwasser>

Verkaufspreis: € 750.000.- (Angebote können nach erfolgter Besichtigung abgegeben werden)
Finanzierungsvorbehalt ist nicht möglich.

Nachdem Sie uns für das vorzeitige Tätigwerden beauftragt haben, stellen wir folgende Unterlagen zur Verfügung: Kaufvertrag, Bebauungsbestimmungen und Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Verordnung), Bebauungsdichte, Lageplan, Vorschriften der Gemeinde

Nebenkosten:

- Vermittlungsprovision 6 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust. (da Abgeber keine Provision zahlt)
- Vertragserrichtungskosten (es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Vertragserrichtung vom Notar Frau Mag. Baumgartner erfolgt. Für die Errichtung des Kaufvertrages, steuerliche Abwicklung, Übernahme der Kaufpreistreuhandschaft und Durchführung im Grundbuch werden 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. und Barauslagen von ca. € 300,00 berechnet.
- Grunderwerbsteuer
- Grundbuchseintragung

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen finden Sie auf [unserer Homepage](http://www.realbuero.com):
www.realbuero.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <7.250m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.250m
Universität <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.750m
Bank <1.750m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <7.250m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap