

**TRAUMHAFTES Grundstück in Ruhelage mit viel Potential
im sonnigen SÜDHANG**



Objektnummer: 7939/2300163075

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2381 Laab im Walde
Kaufpreis:	845.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



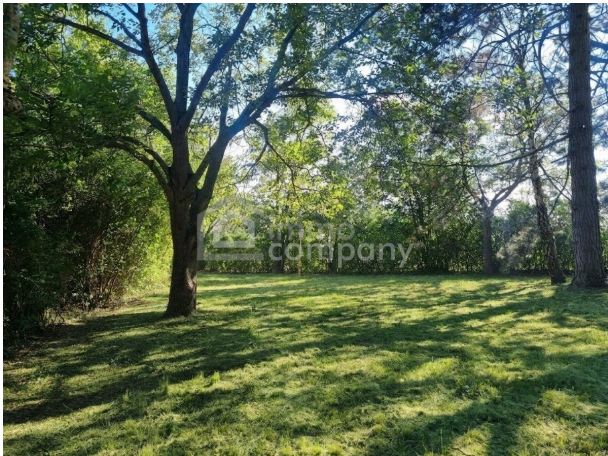
Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

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







*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieses sonnigen, aufgeschlossenen 3.928m² großen Baugrundstücks inmitten im Herzen des Wienerwalds.

Die Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich wie folgt.

- Bauland-Wohngebiet (max. 2 Wohneinheiten)
- Sonderbebauungsfläche 150m² + 4% des Bauplatzes (max. 100m²)
- Nebengebäude max. 10% des Bauplatzes (max. 100m²)
- Je Wohneinheit 2 KFZ-Abstellplätze
- Offene Bauweise
- Bauhöhe max. 5m bergseitig, max. 8m talseitig
- Fassadenfront bis zu 20m

Auf dem Grundstück befindet es einen charmanten jedoch sanierungsbedürftigen Altbestand in Form eines Architektenhauses aus den 70igern und ein Gästehaus mit Waschgelegenheit. Im Falle des Wunsches, dieses zu erhalten, übermittle ich gerne weitere Informationen.

Das Fahnengrundstück selbst ist über eine Privatstraße zu erreichen.

Laab im Walde/Wolfsgraben ist bei Kennern sehr beliebt, insbesondere auch bekannt durch seinen wunderschönen 18-Loch Golfplatz, div. Gastrolokale sowie unzählige Wege zur sportlichen Freizeitgestaltung.

INFRASTRUKTUR:

Kindergarten: ca. 5 Minuten mit dem Auto oder Fahrrad

Volksschule: via Schulbus in Pressbaum, Tullnerbach oder Purkersdorf

Wien-Liesing: ca. 10 Minuten mit dem Auto

Bahnhof: ca. 5 Minuten mit dem Auto (via 200m entfernten Autobus zu erreichen).

Zusammengefasst bietet dieses Juwel eine einmalige Möglichkeit für Sie und Ihre Familie ein wahres neues Zuhause zu erschaffen.

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne weitere Fotos und stehe selbstverständlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Alexandra Urban

Tel: 0699 / 184 100 10

E-Mail: alexandra.urban@immo-company.at

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieses sonnigen, aufgeschlossenen 3.928m² großen Baugrundstücks inmitten im Herzen des Wienerwalds.

Die Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich wie folgt.

- Bauland-Wohngebiet (max. 2 Wohneinheiten)
- Sonderbebauungsfläche $150\text{m}^2 + 4\%$ des Bauplatzes (max. 100m^2)
- Nebengebäude max. 10% des Bauplatzes (max. 100m^2)
- Je Wohneinheit 2 KFZ-Abstellplätze
- Offene Bauweise
- Bauhöhe max. 5m bergseitig, max. 8m talseitig
- Fassadenfront bis zu 20m

Auf dem Grundstück befindet es einen charmanten jedoch sanierungsbedürftigen Altbestand in Form eines Architektenhauses aus den 70igern und ein Gästehaus mit Waschgelegenheit. Im Falle des Wunsches, dieses zu erhalten, übermittle ich gerne weitere Informationen.

Das Fahnengrundstück selbst ist über eine Privatstraße zu erreichen.

Laab im Walde/Wolfsgaben ist bei Kennern sehr beliebt, insbesondere auch bekannt durch seinen wunderschönen 18-Loch Golfplatz, div. Gastrolokale sowie unzählige Wege zur sportlichen Freizeitgestaltung.

INFRASTRUKTUR:

Kindergarten: ca. 5 Minuten mit dem Auto oder Fahrrad

Volksschule: via Schulbus in Pressbaum, Tullnerbach oder Purkersdorf

Wien-Liesing: ca. 10 Minuten mit dem Auto

Bahnhof: ca. 5 Minuten mit dem Auto (via 200m entfernten Autobus zu erreichen).

Zusammengefasst bietet dieses Juwel eine einmalige Möglichkeit für Sie und Ihre Familie ein wahres neues Zuhause zu erschaffen.

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne weitere Fotos und stehe selbstverständlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Alexandra Urban

Tel: 0699 / 184 100 10

E-Mail: alexandra.urban@immo-company.at

Da die Liegenschaft unbewohnt ist, wurde das Gras mittels KI verschönert, sonst wurden keine Änderungen vorgenommen.

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten

Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Klinik <1.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap