# Großes GRUNDSTÜCK mit fast 4.000 m² in Ruhelage mit viel Potential im sonnigen SÜDHANG nahe WIEN

**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.
Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause
immo company
@immocompany
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieses sonnigen, aufgeschlossenen fast 4.000 m² (3.928 m²) großen Baugrundstücks im Herzen des Wienerwalds und nur wenige Autominuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

**Die Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich wie folgt.**

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

Auf dem Grundstück befindet sich ein charmanter jedoch sanierungsbedürftiger Altbestand in Form eines Architektenhauses aus den 1970gern sowie ein Gästehaus mit Waschgelegenheit.

Es ist natürlich Ansichtssache, aber es wäre fast schade, dieses Gebäude abzureißen. Wie auch immer, sofern Sie darüber nachdenken, das Haus eventuell zu erhalten, übermittle ich Ihnen gerne weitere Informationen.

Das Grundstück selbst ist über eine Privatstraße zu erreichen.

Wolfsgraben (bzw. Laab im Walde - auf der anderen Straßenseite ist Laab im Walde) ist sehr beliebt, nicht zuletzt auch wegen seines 18 Loch-Golfplatzes, diverser Gastrolokale sowie unzähliger Möglichkeiten 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 200 m entfernten Autobus zu erreichen).

**Zusammengefasst bietet diese großartige Liegenschaft eine einmalige Möglichkeit für Sie und Ihre Familie, ein wunderbares 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**

HINWEIS: Da die Immobilie nicht bewohnt wird, wurde das Gras mittels KI auf einigen Fotos grüner gestaltet.

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