

**Ideal geschnittener Baugrund für Ihr Einfamilienhaus –
Altbaumbestand – ruhig, grün, sofort verfügbar**



Objektnummer: 8230/264

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Eggendorf
Nutzfläche:	570,00 m ²
Kaufpreis:	155.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

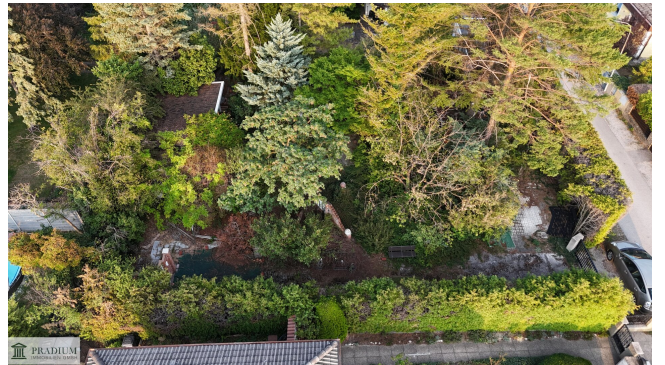


Jannis Gaffron

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

T +43 681 20262574
H +43 681 20262574

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



Objektbeschreibung

1. Beschreibung

Hier entsteht Ihr neues Zuhause: ein sonniges Baugrundstück mit rund 570 m² in absoluter Ruhelage von Eggendorf. Bei einer Breite von rund 19 Metern und einer Länge von rund 30 Metern ergibt sich ein idealer, gut proportionierter Zuschnitt, der sich perfekt für die Errichtung eines schönen Einfamilienhauses eignet. Eine klassische Einfamilienhaus-Bebauung ist hier möglich.

Ein besonderer Reiz liegt im schönen alten Baumbestand, der dem Grundstück von Beginn an Charakter, Schatten und ein naturnahes Flair verleiht – etwas, das man bei einem Neubaugrund nur selten findet. Vorne ist bereits ein Einfahrtstor vorhanden, sodass die Zufahrt für ein Auto gegeben ist.

Wer naturnahes Wohnen mit dem Komfort einer gewachsenen Wohngegend verbinden möchte, findet hier die passende Grundlage – mit Grünblick und viel Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnträume.

2. Zustand

Das Grundstück präsentiert sich aktuell in einem naturbelassenen, verwilderten Zustand und ist ab sofort verfügbar. Der vorhandene Altbaumbestand bleibt erhalten und kann in die Gartenplanung einbezogen werden.

Auf dem Grundstück befindet sich ein kleines Gartenhäuschen; dieses ist von untergeordneter Bedeutung und für die Bebauung nicht relevant. Vorne ist bereits ein Einfahrtstor für die Zufahrt vorhanden.

Das Grundstück ist mit seiner Größe und seinem Zuschnitt (ca. 19 m breit, ca. 30 m lang) für eine übliche Einfamilienhaus-Bebauung geeignet. Die genauen Bebauungsbestimmungen werden im Zuge der Besichtigung besprochen bzw. sind bei der Gemeinde einzuholen.

Zu berücksichtigen ist, dass die Anschlüsse (Strom, Wasser, Kanal etc.) in der Straße vorhanden, jedoch noch zum Grundstück herzustellen sind. Ebenso ist die Einfriedung auf der rechten Grundstücksseite noch nicht vorhanden und müsste vom Käufer errichtet werden. Diese Punkte sind bei einem Baugrundstück üblich und lassen sich gut in die Bauplanung integrieren – gerne unterstützen wir Sie bei der Einschätzung der Aufschließungskosten und stellen den Kontakt zu erfahrenen Professionisten her.

3. Lage

Eggendorf ist eine wachsende, familienfreundliche Gemeinde mit rund 5.100 Einwohnern im Bezirk Wiener Neustadt, im nördlichen Steinfeld gelegen. Die Tannengasse befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung, die von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und angenehmer Nachbarschaft geprägt ist – ein ideales Umfeld für Familien und alle, die ein entspanntes, naturnahes Wohnen schätzen.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Supermarkt, Bäckerei, Bank, Post, Ärzte, Kindergarten und Schule sind in wenigen Minuten – teils fußläufig – erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen Sport- und Grünflächen sowie der nahe Wiener Neustädter Kanal, entlang dessen ein Abschnitt des Radwegs EuroVelo 9 verläuft.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort: Über die Wiener Neustädter Straße (B17) und die Leitha Straße (B60) ist Eggendorf bestens angebunden, mit raschem Zugang zur Süd Autobahn A2 und zur Südost Autobahn A3. Wiener Neustadt ist in rund 15 Fahrminuten erreichbar, und dank der guten Anbindung sind auch Wien und der Flughafen Wien-Schwechat bequem erreichbar – ideal für Pendler. Der nächste Bahnhof liegt in unmittelbarer Nähe.

Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage, sehr guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit macht Eggendorf zu einem gefragten und lebenswerten Wohnstandort.

4. Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Aktivieren Sie die Option, um im Inserat auf die Ausnahme von der Energieausweispflicht

hinzuweisen: Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap