

**Großzügiges BAUGRUNDSTÜCK mit Altbestand und tollen
GARTEN - ideal für Familien oder als Bauträgerprojekt**



Objektnummer: 5570/847

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josefsthal
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Traiskirchen
Kaufpreis:	479.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

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





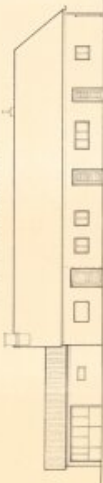




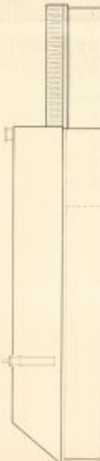
STARTSEITE | BÜRGERSERVICE | AMTLICHE INFO | FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



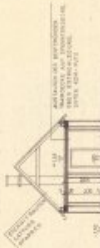
HOFANSICHT NORDTRAKT



NORDANSICHT



SCHNITT C-C



GARTENANSICHT



STRASSENANSICHT



SÜDANSICHT



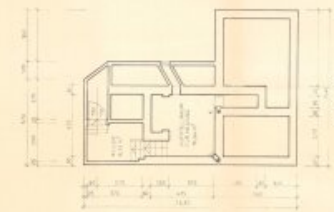
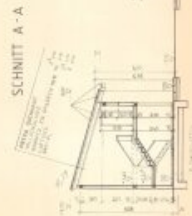
HOFANSICHT SÜDTRAKT



LAGEPLAN 1:1000

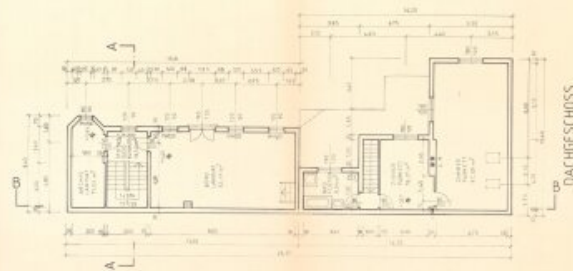
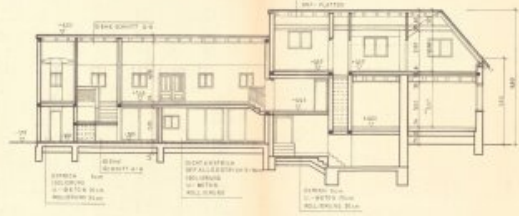


SCHNITT A-A

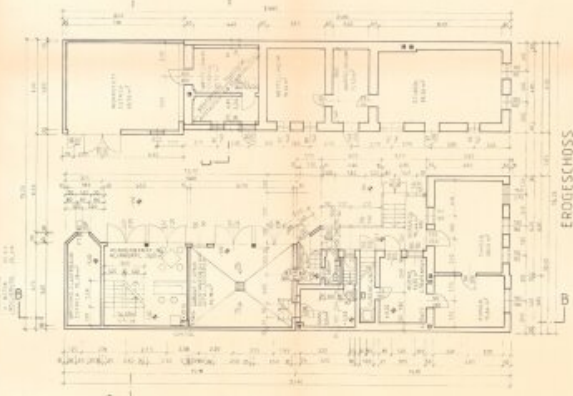


KELLER

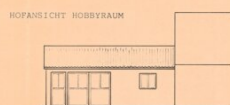
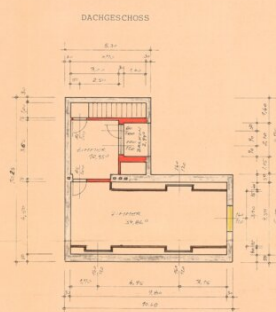
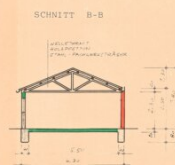
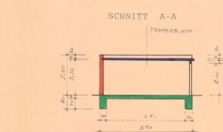
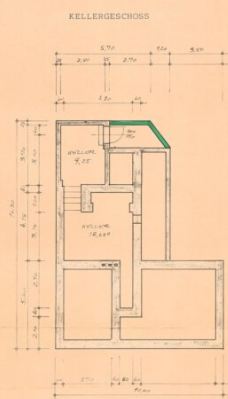
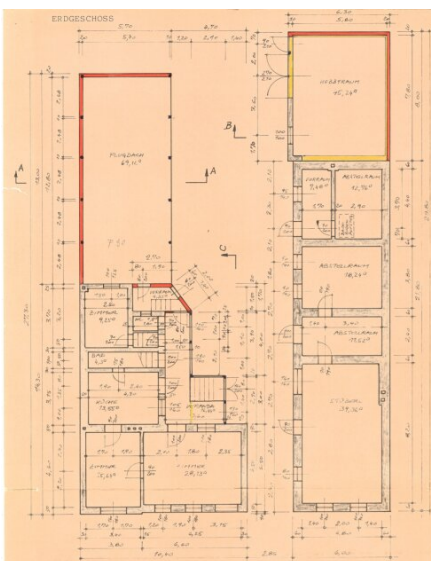
SCHNITT B-B



DACHGESCHOSS

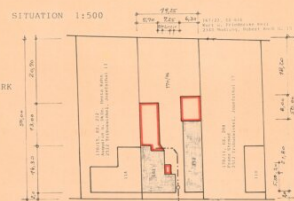


ERDGESCHOSS



LEGENDE

	BESTAND
	ABBRUCH
	BETON
	ZIEGEL-/YTONGMAUERWERK
	HOLZKONSTRUKTION
	STAHL



EINREICHPLAN 1:100

ÜBER UMBAUTEN UND DIE ERRICHTUNG VON
ZUBAUTEN BEIM HAUS 2512 TRIBUSWINKEL,
JOSEFTSTHAL 15 GRUNDSTÜCK NR. 170/14

Der kommissionellen Verband
vom 02.02.20 Grundbesitzer
Hierauf beruht sich der
Freud d. Stadt, 18.02.20
7.12.19 P3 zu 506992519
Stadtgemeinde Trautson
Abteilung Baudr.

PLANTENBAUER
BAUMEISTER
ING. KURT TAUBER
BAUGESSELLSCHAFT M.B.H.
2490 EISENFURTH
Tel. 026 24 / 522 45

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine vielseitig nutzbare Liegenschaft mit bestehendem Altbestand auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von rund 953 m².

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Tribuswinkel, an der Grenze zu Traiskirchen und bietet aufgrund ihrer Grundstücksgröße sowie der bestehenden Widmung ein interessantes Entwicklungspotenzial für Bauträger, Projektentwickler, Mehrgenerationenfamilien oder Eigennutzer mit erweitertem Platzbedarf.

Highlights

Zum Verkauf gelangt eine vielseitig nutzbare Liegenschaft mit bestehendem Altbestand auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von rund 953 m².

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen Wohnlage von Tribuswinkel** und bietet aufgrund ihrer Grundstücksgröße sowie der bestehenden Widmung ein **interessantes Entwicklungspotenzial für Bauträger, Projektentwickler, Mehrgenerationenfamilien oder Eigennutzer mit erweitertem Platzbedarf.**

Highlights

- **Grundstücksfläche ca. 953 m²**
- **Bestehender Altbestand vorhanden**
- **Ruhige Wohnlage**
- **Gute Anbindung an Baden, Traiskirchen und Wien**
- **Interessant für Neubauprojekte vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen**
- **Potenzial für Mehrgenerationenwohnen**

- **Potenzial für Doppelhaus- oder Reihenhauskonzepte**
- **Seltene Grundstücksgröße in gewachsener Wohngegend**

Entwicklungspotenzial

Die gegenständliche Liegenschaft verfügt über einen bestehenden Altbestand und eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Denkbar erscheinen – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungsfähigkeit sowie der Prüfung durch einen befugten Planverfasser – unter anderem:

- **Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses**
- **Mehrgenerationenwohnen für mehrere Familienmitglieder**
- **Doppelhausprojekt**
- **Reihenhauskonzept**
- **Kombination aus Eigennutzung und Vermietung**
- **Neubebauung nach Abbruch des Altbestandes**

Aufgrund der Grundstücksgröße bietet sich insbesondere für Familienverbände die Möglichkeit, mehrere Wohneinheiten auf einem gemeinsamen Grundstück zu realisieren und dennoch ausreichend Freiflächen zu erhalten.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in **Josefsthal**, einem beliebten Ortsteil von Tribuswinkel.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren

Wohnanlagen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Entfernung.

Durch die Nähe zu **Baden** und die gute Erreichbarkeit von **Wien** bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur.

Hinweis für Bauträger und Projektentwickler

Die Liegenschaft wird ausdrücklich als Grundstück mit **Entwicklungspotenzial** angeboten.

Interessenten wird empfohlen, die bauliche Ausnutzbarkeit, Widmung, Bebauungsbestimmungen, Stellplatzverpflichtungen, Abstandsflächen, Bauklassen, Bauweisen sowie sämtliche sonstigen öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen eigenständig mit den zuständigen Behörden, Sachverständigen, Architekten und Planern zu prüfen.

Sämtliche Angaben erfolgen nach Informationen des Eigentümers bzw. den vorliegenden Unterlagen und **ohne Gewähr**.

Rechtlicher Hinweis / Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Die in diesem Exposé dargestellten Nutzungsmöglichkeiten, Bebauungsvorschläge, Flächenannahmen, Entwicklungsvarianten sowie etwaige Wirtschaftlichkeitsüberlegungen stellen unverbindliche Beispiele dar und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungsszenarien.

Eine Gewähr für die tatsächliche bauliche Verwertbarkeit, die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens, die erzielbare Nutzfläche, die Anzahl möglicher Wohneinheiten oder die wirtschaftliche Umsetzbarkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

Maßgeblich sind ausschließlich die jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen, behördlichen Vorschriften, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sowie die Ergebnisse einer individuellen Prüfung durch befugte Fachleute und die zuständigen Behörden.

Der Verkäufer sowie der vermittelnde Immobilienmakler übernehmen keinerlei Haftung für zukünftige Bebauungsmöglichkeiten oder Projektentwicklungen.

? Grundstücksfläche ca. 953 m²

? Bestehender Altbestand vorhanden

? Ruhige Wohnlage

? Gute Anbindung an Baden, Traiskirchen und Wien

? Interessant für Neubauprojekte vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen

? Potenzial für Mehrgenerationenwohnen

? Potenzial für Doppelhaus- oder Reihenhauskonzepte

? Seltene Grundstücksgröße in gewachsener Wohngegend

Entwicklungspotenzial

Die gegenständliche Liegenschaft verfügt über einen bestehenden Altbestand und eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Denkbar erscheinen – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungsfähigkeit sowie der Prüfung durch einen befugten Planverfasser – unter anderem:

- Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses
- Mehrgenerationenwohnen für mehrere Familienmitglieder
- Doppelhausprojekt
- Reihenhauskonzept
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Neubebauung nach Abbruch des Altbestandes

Aufgrund der Grundstücksgröße bietet sich insbesondere für Familienverbände die Möglichkeit, mehrere Wohneinheiten auf einem gemeinsamen Grundstück zu realisieren und dennoch ausreichend Freiflächen zu erhalten.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Josefthal, einem beliebten Ortsteil von Tribuswinkel.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Wohnanlagen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Entfernung.

Durch die Nähe zu Baden und die gute Erreichbarkeit von Wien bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur.

Hinweis für Bauträger und Projektentwickler

Die Liegenschaft wird ausdrücklich als Grundstück mit Entwicklungspotenzial angeboten.

Interessenten wird empfohlen, die bauliche Ausnutzbarkeit, Widmung, Bebauungsbestimmungen, Stellplatzverpflichtungen, Abstandsflächen, Bauklassen, Bauweisen sowie sämtliche sonstigen öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen eigenständig mit den zuständigen Behörden, Sachverständigen, Architekten und Planern zu prüfen.

Sämtliche Angaben erfolgen nach Informationen des Eigentümers bzw. den vorliegenden Unterlagen und ohne Gewähr.

Rechtlicher Hinweis / Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Die in diesem Exposé dargestellten Nutzungsmöglichkeiten, Bebauungsvorschläge, Flächenannahmen, Entwicklungsvarianten sowie etwaige Wirtschaftlichkeitsüberlegungen stellen unverbindliche Beispiele dar und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungsszenarien.

Eine Gewähr für die tatsächliche bauliche Verwertbarkeit, die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens, die erzielbare Nutzfläche, die Anzahl möglicher Wohneinheiten oder die wirtschaftliche Umsetzbarkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

Maßgeblich sind ausschließlich die jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen, behördlichen Vorschriften, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sowie die Ergebnisse einer individuellen Prüfung durch befugte Fachleute und die zuständigen Behörden.

Der Verkäufer sowie der vermittelnde Immobilienmakler übernehmen keinerlei Haftung für zukünftige Bebauungsmöglichkeiten oder Projektentwicklungen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Höhere Schule <6.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap