Traumgrundstück für Familien: 747 m² in Untersiebenbrunn +Nur 20 km nach Wien+Aufgeschlossen+Kein Bauzwang+ Der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar ++



Objektnummer: 1587/65068

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2284 Untersiebenbrunn
Kaufpreis:	209.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24

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



Objektbeschreibung

Dieses sonnige und optimal geschnittene Baugrundstück mit 747 m² Gesamtfläche befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Untersiebenbrunn. Durch die Widmung als Bauland-Wohngebiet und die Bauklassen I & II stehen Ihnen alle Wege offen: Vom modernen, großzügigen Bungalow bis hin zum zweigeschoßigen Einfamilienhaus mit viel Platz für die gesamte Familie.

Die exzellente Straßenfront von über 18 Metern erleichtert die architektonische Planung und sorgt für ein repräsentatives Erscheinungsbild Ihres zukünftigen Zuhauses. Der Garten lässt sich perfekt nach Ihren Wünschen ausrichten, um Sonne von morgens bis abends zu garantieren.

Der Bahnhof Untersiebenbrunn ist in wenigen Minuten erreichbar und bindet Sie ideal an das Wiener Schnellbahn- und U-Bahn-Netz sowie in die Gegenrichtung an:

- **Direkt zur U2 (Aspern Nord):** Dank des direkten ÖBB-Anschlusses gelangen Sie ohne Umzusteigen in kürzester Zeit zur Wiener **U-Bahn-Station U2 Aspern Nord**. Von dort aus ist das Wiener Stadtzentrum (Karlsplatz, Schottentor) perfekt erreichbar.

- **Direkt nach Bratislava:** In die Gegenrichtung bietet die Linie eine schnelle, komfortable Direktverbindung für Ausflüge oder Arbeitswege in die slowakische Hauptstadt Bratislava.

- **Für Autofahrer:** Nur **20 km** trennen Sie von der nordöstlichen Wiener Stadtgrenze – eine fast verkehrsfreie und zügige Anbindung über die Bundesstraßen ins urbane Umland.

Eckdaten im Überblick:

- **Adresse:** 2284 Untersiebenbrunn

- **Grundstücksgröße:** 747 m²

- **Status: Unbebaut (keine Abrisskosten)**

- **voll aufgeschlossen (sofortiger Baubeginn möglich)**
- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet (BW)
- **Bauklasse:** I & II
- **Bebaubarkeit:** 35 % bis 40 %
- **Straßenfront:** 18,18 Meter
- **Es ist aufgeschlossen**
- **Kein Bauzwang.**

KAUFPREIS: € 209.000,- lasten und Bestandfrei

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

- **Zinsen bereits ab 3,10 %** – abhängig von der gewählten Fixzinsphase
- **Laufzeiten bis zu 40 Jahren** möglich
- Kredite auch für Pensionisten bis **zum Lebensalter 99**
- Finanzierung **auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln** möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

*Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines **begrenzten Kontingents** verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.*

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergaße 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <7.500m
Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Geldautomat <6.000m
Bank <6.000m
Post <1.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap