Viel Platz für Ihre Wohnidee – Baugrundstück in exklusiver Lage im Kreuttal



Objektnummer: 2439/66

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2123 Unterolberndorf
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien

T +43 664 3500662

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











Objektbeschreibung

Viel Platz für Ihre Wohnidee – Baugrundstücke in exklusiver Lage im Kreuttal

Willkommen in **Rosenbergen – einer der begehrtesten Wohnsiedlungen im Kreuttal**. In ruhiger und attraktiver Lage bietet sich hier eine seltene Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem Grundstück mit viel Gestaltungsspielraum sind.

Zum Verkauf stehen **zwei bereits parzellierte Baugrundstücke** mit einer Fläche von **ca. 600 m² und ca. 651 m²**. Die Grundstücke können einzeln erworben oder zu einer großzügigen Gesamtfläche von **ca. 1.251 m²** zusammengelegt werden.

Hier geht es zum Video: https://www.youtube.com/shorts/JfMLq3278OQ

Die Bebauungsbestimmungen eröffnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung:

- Grundstück 1: ca. **600 m²**
- Grundstück 2: ca. **651 m²**
- Gesamtfläche bei Zusammenlegung: ca. **1.251 m²**
- Bebauung von bis zu **30 % der Grundstücksfläche**
- Zulässige Gebäudehöhe: **bis zu 7 Meter**
- Zusätzlich bis zu **1,5 Meter Dachhöhe**
- Je nach Planung sind **bis zu vier Wohneinheiten** möglich

Damit eignet sich die Liegenschaft sowohl für ein großzügiges **Einfamilienhaus** als auch für ein **Mehrgenerationenprojekt, zwei Wohneinheiten oder ein kleines Wohnprojekt mit bis zu vier Einheiten**.

Ruhig wohnen und trotzdem bestens angebunden

Neben den vielseitigen Bebauungsmöglichkeiten überzeugt insbesondere die Lage.

Rosenbergen verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens.

Der **Bahnhof Schleinbach** ist in nur rund **vier Fahrminuten** erreichbar und bietet direkte Zugverbindungen nach Wien. **Schule, Arzt und Einkaufsmöglichkeiten** befinden sich nur etwa **zehn Gehminuten** entfernt.

Bereits vorbereitete Anschlüsse

Für die Grundstücke sind bereits **zwei Anschlüsse vorbereitet**. Die entsprechenden **Aufschließungskosten sind vom Käufer noch abzuführen**. Die

Ob großzügiges Eigenheim oder Wohnprojekt – hier bekommen Sie nicht nur ein Grundstück, sondern vor allem eines: **Platz für Ihre Ideen.**

Viel Platz. Viel Potenzial. Eine der gefragtesten Wohnlagen im Kreuttal.

Jetzt fehlt eigentlich nur noch Ihre Idee.

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

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 <6.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <7.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap