

**Ihr Platz für ein Zuhause — zurückversetzt, ruhig,
provisionsfrei**



Objektnummer: 8230/282

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Kaufpreis:	132.000,00 €

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

Zum Verkauf gelangt ein rund 380 m² großer, bereits vollständig aufgeschlossener Grundanteil in ruhiger Innenhoflage von Traiskirchen.

Es handelt sich um ein **Fahnengrundstück**, das über eine eigene Zufahrt erschlossen ist und zurückversetzt hinter der Straßenbebauung liegt. Genau darin liegt sein Reiz: Sie bauen nicht an der Straße, sondern im Grünen — und das mitten im gewachsenen Ortsgebiet. Keine vorbeifahrenden Autos vor dem Wohnzimmerfenster, keine Einblicke von der Straße, dafür die gesamte Infrastruktur fußläufig erreichbar.

Die zulässige bebaubare Grundfläche beträgt rund **120 m²**. Daraus ergeben sich zwei sehr unterschiedliche Möglichkeiten:

Bungalow, eingeschossig

zweigeschossiges Einfamilienhaus

Gewidmet ist die Liegenschaft in **Bauklasse I bis II, offene Bebauungsweise**. Damit sind bis zu zwei Vollgeschoße realisierbar — vom barrierefreien Bungalow für Paare oder Menschen, die vorausdenken, bis zum großzügigen Familienhaus.

Die Liegenschaft wird als **Wohnungseigentumsobjekt mit zugeordnetem Grundanteil** übertragen. Das Recht zur Errichtung des Gebäudes ist im Wohnungseigentumsvertrag verankert, die erforderlichen Zustimmungen liegen vor. Sie erwerben also nicht nur die Fläche, sondern die gesicherte Möglichkeit, darauf zu bauen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!

2. Zustand

Das Grundstück ist **vollständig aufgeschlossen**. Sämtliche Anschlüsse sind vorhanden, die

Aufschließungskosten wurden bereits getragen. Das ist ein Punkt, der beim Vergleich mit anderen Angeboten leicht übersehen wird: Aufschließung und Anschlüsse schlagen bei einem unerschlossenen Grundstück üblicherweise mit 15.000 bis 25.000 € zu Buche und fallen hier nicht mehr an.

Auf der Fläche steht derzeit ein rund **40 m² großes Sommerhäuschen**. Es wird als Abbruchobjekt übergeben und kann bis zum Baubeginn weiter genutzt werden — praktisch als Lager während der Bauphase oder einfach, um die Fläche schon vor Baubeginn zu genießen.

Der Grundanteil ist eben, gut geschnitten und ohne Altlasten oder besondere Geländeerschwerisse.

3. Lage

Traiskirchen liegt im Bezirk Baden, südlich von Wien, an der Achse zwischen Wien und Wiener Neustadt. Die Gemeinde verbindet gewachsene Ortsstruktur mit guter Anbindung: Die Südautobahn A2 ist in wenigen Minuten erreichbar, die Badner Bahn und die Südbahn bringen Sie ohne Auto nach Wien.

Nahversorgung, Kindergärten, Volks- und Mittelschule sowie Ärzte befinden sich im Ort. Baden mit seinem Kurpark, dem Thermalbad und dem größeren Angebot an Gastronomie und Kultur liegt nur wenige Kilometer entfernt, die Weinbaugebiete der Thermenregion beginnen praktisch vor der Tür.

Das unmittelbare Umfeld ist von Wohnnutzung geprägt, ruhig und durchmischt. Durch die Lage im Innenhof ist das Grundstück von der Straße abgeschirmt, ohne abgelegen zu sein — eine Kombination, die in gewachsenen Ortslagen selten zu finden ist.

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>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <2.000m
Polizei <2.000m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap