

Attraktives Baugrundstück in Potzneusiedl



s REAL
Immobilien

Objektnummer: 960/75530
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2473 Potzneusiedl
Kaufpreis:	176.400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Zettel

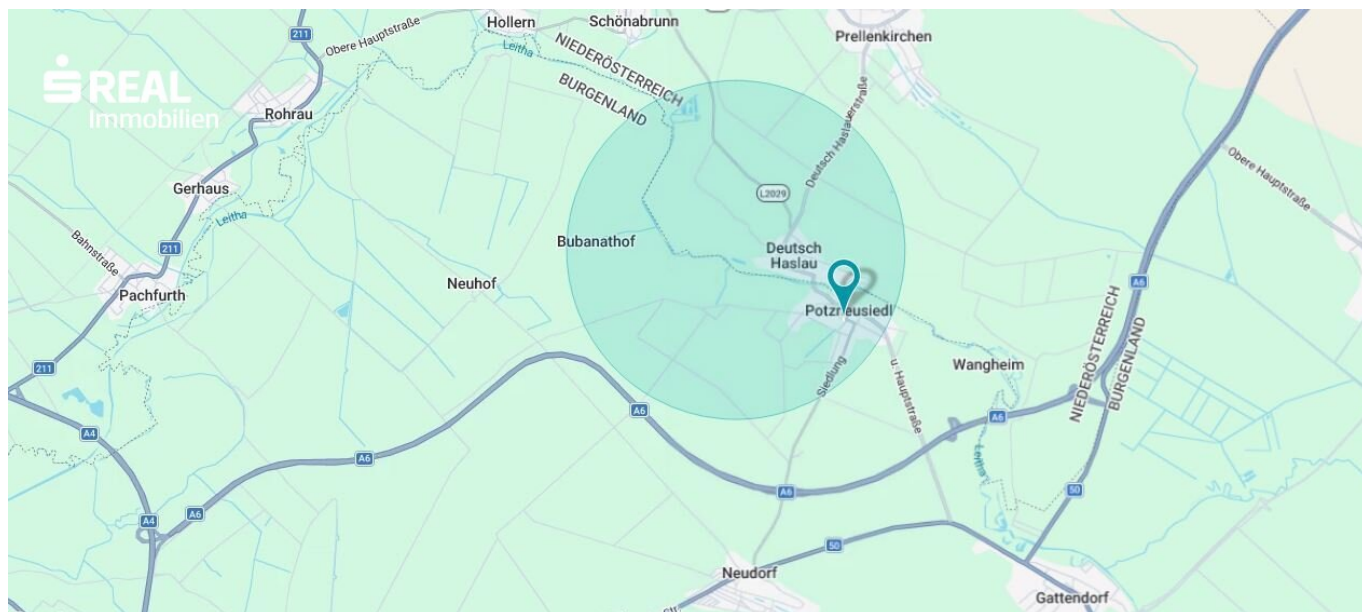
s REAL - Mödling
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

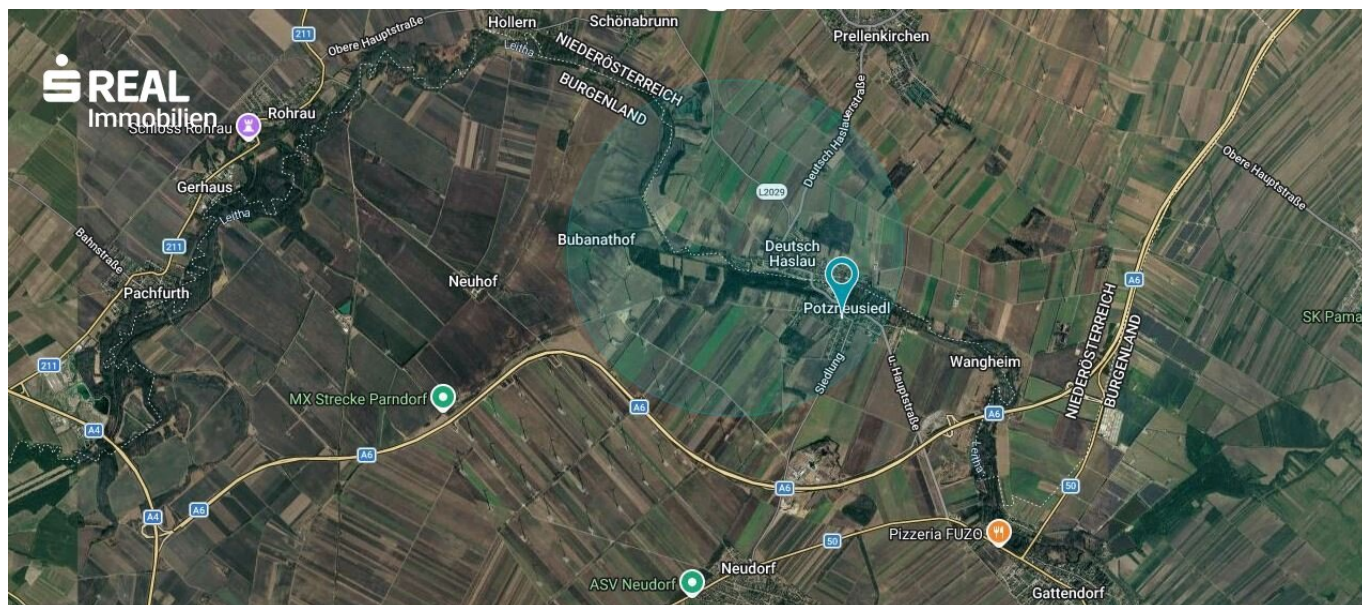
T +43 (0)5 0100 - 26281
H +43 664 88851824

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









Objektbeschreibung

Dieses attraktive Baugrundstück bietet eine gute Möglichkeit, den eigenen Wohnraum nach individuellen Vorstellungen zu verwirklichen. Das Grundstück ist als **Bauland-Wohngebiet** gewidmet und ermöglicht eine Bebauung in **offener oder halboffener Bauweise**.

Gemäß den geltenden Bebauungsbestimmungen sind die **Bauklassen I und II** zulässig sowie maximal **zwei Hauptgeschosse** vorgesehen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen **Keller sowie den Dachboden auszubauen**. Die maximal bebaubare Fläche beträgt **40 % der Grundstücksfläche**.

Bei der Planung sind die **Baulinie** sowie eine **Vorgartentiefe von mindestens 3 Metern** zu berücksichtigen. Pro Wohneinheit ist außerdem **mindestens eine Garage bzw. ein PKW-Abstellplatz auf Eigengrund** vorgeschrieben.

Die großzügige Grundstücksfläche bietet damit vielfältige Möglichkeiten für die Planung eines **individuellen Einfamilienhauses mit Garten** oder – im Rahmen der zulässigen Bebauung – eines entsprechenden Wohnprojekts. Besonders attraktiv sind die flexiblen Bebauungsmöglichkeiten und die Möglichkeit, das zukünftige Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Bebauungsbestimmungen im Überblick:

- Widmung: **Bauland – Wohngebiet**
- Bebauungsweise: **offen oder halboffen**
- Bauklasse: **I und II**
- Max. **2 Hauptgeschosse**
- **Keller und Dachbodenausbau möglich**
- Max. **40 % bebaubar**
- **Baulinie einzuhalten**

- Vorgartentiefe: **mind. 3 m**
- Pro Wohneinheit **mind. 1 Garage oder PKW-Abstellplatz auf Eigengrund**

Lage & Infrastruktur

Das Grundstück befindet sich **in 2473 Potzneusiedl**, einer ruhigen und familienfreundlichen Gemeinde im Bezirk Neusiedl am See. Trotz der ländlichen Wohnlage ist eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung gegeben.

Direkt im Ort befindet sich ein **Kindergarten**, für Volksschulkinder besteht eine Anbindung an die **Volksschule Gattendorf**, die von den Kindern aus Potzneusiedl besucht wird und auch eine Nachmittagsbetreuung anbietet.

Für den täglichen Bedarf gibt es im Ort unter anderem einen **Dorfkiosk bzw. Nahversorger**. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Gemeinden. Besonders **Parndorf, Bruck an der Leitha und Kittsee** sind rasch erreichbar und bieten ein breites Angebot an Geschäften und Dienstleistungen. Auch das **Designer Outlet Parndorf** ist bequem erreichbar.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist die **gute Verkehrsanbindung**: Die **A6** ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso besteht eine gute Anbindung an die **A4** in Richtung Wien bzw. Neusiedl am See. Der Bahnhof in Gattendorf bietet zusätzlich eine Möglichkeit für den öffentlichen Verkehr.

Damit verbindet die Lage die **Ruhe und Lebensqualität einer kleinen, grünen Gemeinde** mit einer guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie den wichtigen Verkehrsachsen Richtung **Wien, Bratislava und Neusiedl am See**.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter margit.zettel@sreal.at

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine Finanzierung? Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <8.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <500m

Post <4.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.