# RAUS aus Wien -1 Baugrund, 2 Bauplätze, max. 6 WE




Grundstück (Blick nach West)

## Objektnummer: 11222

## Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Doktor-Josef-Dolp-Straße |
| **Art:** | Grundstück |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2511 Pfaffstätten |
| **Gesamtfläche:** | 726,50 m² |
| **Kaufpreis:** | 390.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

14.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Brigitte Müller**

Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH
Münichreiterstraße 46, Tür 5
1130 Wien

T +43 1 877 867 010
H +43 676 458 00 84
F +43 1 877 867 050

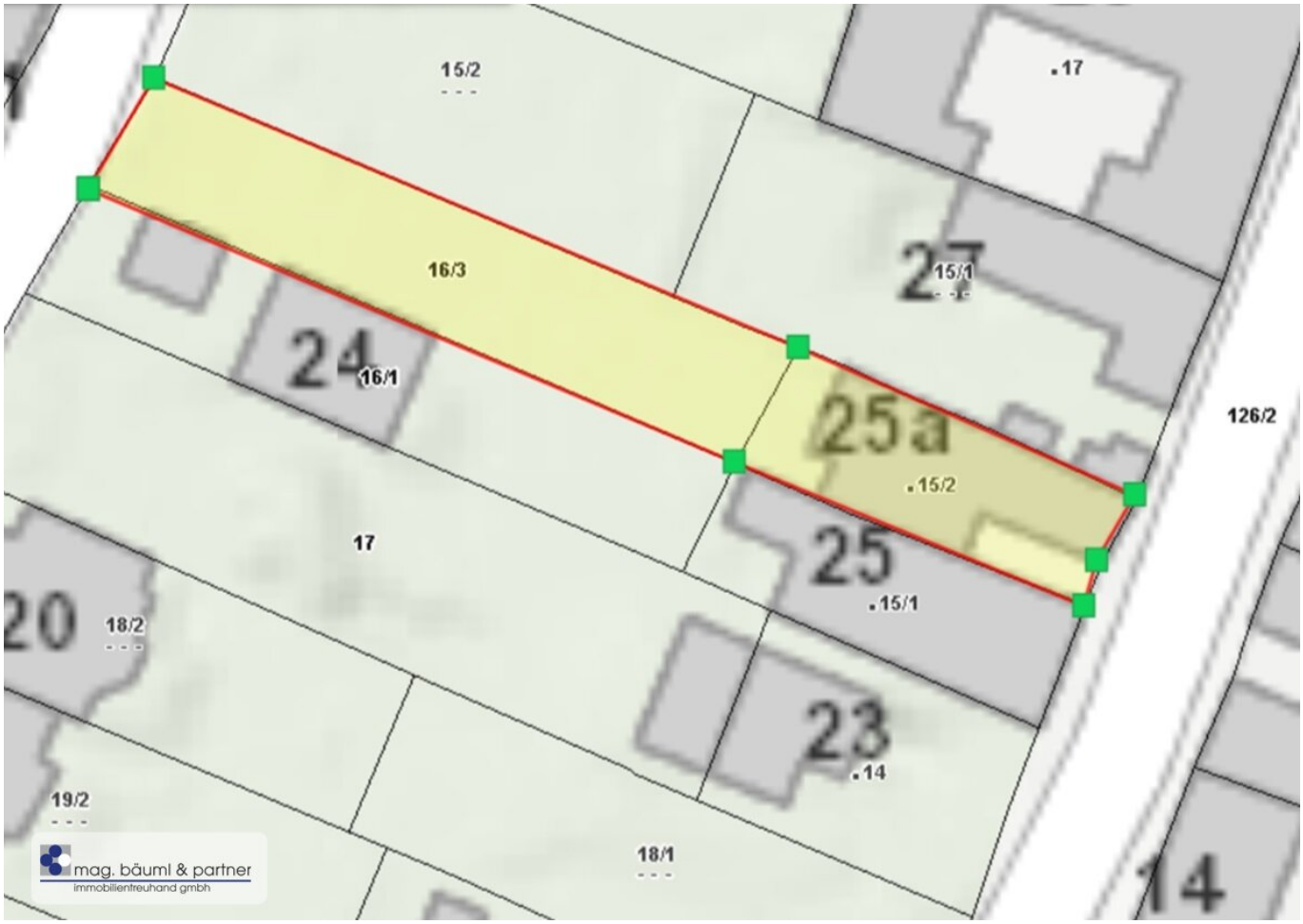
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








27
24
25a
25
20
23
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh


15/2
.17
16/3
27
.15/1
24
16/1
25a
.15/2
126/2
17
25
.15/1
20
18/2
23
.14
19/2
18/1
14
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh


15/2
BW
16/
16/1
3WE
17
18/2
70
18/1
19/2
9
6
70
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

# Objektbeschreibung

## Zahlen und Fakten

**Gesamtgrundfläche (lt GBAZ): 727m² aufgeteilt in**

**Bauplatz 1: 486m²**

- unbebaut
- Bauland Wohngebiet, max 3WE
- Bebauungsdichte 70 %, geschlossene Bauweise
- max. Gebäudehöhe 6,7m
- Schutzzone A

**Bauplatz 2: 241 m²**

- bebaut, stark sanierungsbedürftiger Altbestand
- Bauland Wohngebiet, max 3WE
- Bebauungsdichte 35%, offene oder gekuppelte Bauweise
- max. Gebäudehöhe 6,7m

**Kein Einzelverkauf!**

## Lage:

Liegenschaft befindet sich in einer ausgezeichneten Pfaffstättner Wohnlage: Sie geniessen **die Ruhe** in einem beschaulichen Weinort haben alle notwendigen Geschäfte vor Ort und sind mit dem Auto aber auch der Schnellbahn in ca. 35 Minuten in Wien ober in ca. 10 Minuten in Baden.

## Grundstück:

Die Liegenschaft ist ca. 78m,breit und besteht aus zwei hintereinander liegenden Grundstücken (hier Bauplatz 1 und Bauplatz 2), vollkommen eben und von Ost nach West orientiert. Das besondere an dieser Liegenschaft ist neben der perfekt für Wohnen im Grünen geeigneten Lage auch der Umstand das der Baugrund von den beiden gegenüber liegenden Seiten getrennt erschlossen werden kann. Beim Bestand würde sich eventuell auch eine stilvolle Erweiterung/Ausbau/Umbau anbieten.

Man kann auch  andenken ,dass vorhandene ALT-Haus als Sommerhaus zu nutzen , denn es ist kühl , angnehm und  später zu bauen . kein Bauzwang !!

Vereinbaren sie mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort um sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser ausgezeichneten Liegenschaft persönlich überzeugen zu können.

# Gesamtpreis:  € 390.000,- (VB)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.250m
Krankenhaus <2.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <6.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.250m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.250m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap