

**Großzügig bauen, naturnah leben – 1.238 m² ebener
Baugrund im Dorfzentrum von Laaben**



Objektnummer: 95578

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3053 Laaben
Kaufpreis:	150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

H ?+43 664 394 0880

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



Objektbeschreibung

Manchmal braucht es nur den richtigen Platz, um Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen. Dieses **1.238 m² große, ebene Baugrundstück im Dorfzentrum von 3053 Laaben** bietet viel Raum für ein individuelles Zuhause mit großzügigem Garten und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Liegenschaft liegt zur Gänze im **Bauland-Wohngebiet**. Vorgesehen sind eine offene Bauweise und maximal zwei Wohneinheiten. Die Bebauungsdichte beträgt 50 %, was rechnerisch rund 619 m² entspricht. Es gilt die Bauklasse I, II mit einer Gebäudehöhe von bis zu 8 Metern. Die tatsächliche Bebauungsmöglichkeit richtet sich nach einer genauen Vermessung und den Baufluchtlinien. Die Aufschließungsabgabe für Bauklasse II in der Höhe von dzt. ca. € 24.200,-- wird im Zuge einer Baubewilligung von der Gemeinde vorgeschrieben.

Kurze Wege im Alltag: Das Kaufhaus Daxböck mit Trafik oder auch der Landgasthof 'Zur Linde' liegen praktisch 'einmal ums Eck', das Lagerhaus ist rund 400 m entfernt. Kindergarten und Volksschule sind in etwa 300 m erreichbar. Sabines Greisslerei mit Café in Klamm sowie weitere regionale Angebote ergänzen die Infrastruktur.

Natur und Freizeit direkt vor der Haustür: Wanderwege und Mountainbikestrecken im Wienerwald, Ausflugsziele wie das Schutzhaus am Schöpfl und die Matraswarte sowie der Golfclub Wienerwald, Reitbetriebe und der Tennisclub Brand-Laaben sorgen für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Eine Alpakazucht befindet sich ebenfalls in der Nähe.

Gute Verkehrsanbindung: Die A1-Auffahrt bei Alt Lengbach erreichen Sie in rund 10 Autominuten. Neulengbach ist in etwa 15–20 Minuten mit dem Auto erreichbar; eine Busverbindung besteht ebenfalls.

Erschließung: Die Anschlüsse für Schmutz- und Regenwasserkanal befinden sich am Grundstück, die Wasserleitung liegt in der Straße.

Ein großzügiger, ebener Bauplatz in zentraler Lage – ideal für alle, die sich ihren persönlichen Wohntraum in naturnaher Umgebung verwirklichen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Post <500m

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap