905 m² Bauplatz mit Einreichplanung für drei Reihenhäuser



Objektnummer: 8790

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3051 Ludmerfeld
Nutzfläche:	440,96 m²
Kaufpreis:	250.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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

Objektbeschreibung

Das Grundstück umfasst 905 m², die Bauplatzerklärung liegt vor. Wer in einer gesuchten Wienerwald-Gemeinde bauen oder entwickeln möchte, erspart sich hier die gesamte Planungsphase.

Die Planung

Die Einreichunterlagen sehen drei Reihenhäuser mit insgesamt 440,96 m² Wohnnutzfläche vor:

- Reihenhaus 1: 146,93 m² Wohnnutzfläche, 100,21 m² Garten
- Reihenhaus 2: 146,97 m² Wohnnutzfläche, 89,50 m² Garten
- Reihenhaus 3: 147,06 m² Wohnnutzfläche, 240,34 m² Garten

Jedes Haus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Dazu Gartenflächen von insgesamt 430,05 m², Terrassen mit 42,39 m² und Balkone mit 25,34 m². Geplant sind sechs Pkw-Stellplätze mit Carports, also zwei je Haus, acht Fahrradabstellplätze davon vier überdacht, sowie ein Müllraum. Die bebaute Fläche beträgt 291,68 m².

Vorgesehen ist eine Ziegelmassivbauweise mit Stahlbetondecken und Photovoltaikanlage. Die Baubeschreibung weist für die geplanten Häuser einen HWB von 34,70 kWh/m²a und einen fGEE von 0,55 aus.

Standort & Anbindung

Die Liegenschaft befindet sich in **ruhiger Grünlage** mit hoher Lebensqualität, nur wenige Minuten von der **A1-Westautobahn** entfernt. **Wien und St. Pölten** sind jeweils in rund **20 Minuten** erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie eine sehr gute **öffentliche Anbindung im Ort** machen den Standort besonders attraktiv für Familien und Eigennutzer.

Auch im Ganzen erhältlich: Die Gesamtliegenschaft umfasst ca. **3.800 m²** Grund mit ca. **1.295 m²** geplanter Wohnnutzfläche zum Kaufpreis von **€ 1.300.000,-**.

Parzelle 19C ist einzeln oder als Teil des Gesamtprojekts erwerbbar, Unterlagen gerne auf

Anfrage.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.