

## Rarität - Grundstücke in Ruhelage an der Grenze Wiens zu verkaufen!



Foto

**Objektnummer: 6653/241**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3413 St. Andrä-Wördern
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

39.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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





## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangen 5 Grundstücke mit gesamt rund 4.300m<sup>2</sup> nahe der Wiener Stadtgrenze!**

Von den 5 Grundstücken weisen 2 die Flächenwidmung Bauland-Wohnen (BW-2WE) und 3 die Flächenwidmung Grünland auf.

30% Verbauung, offene Bauweise, Bauklasse I,II.

Auf dem beinahe quadratischen, leicht abfallenden Grund befindet sich noch ein Altbestand (abbruchreif), sowie Gärten und Baumbestand.

**Planen, gestalten und verwirklichen Sie Ihr Wohnprojekt in einer sehr begehrten und ruhigen Wohngegend vor den Toren Wiens!**

Gemäß der vorliegenden Studie könnte bei maximaler Ausnutzung der Bebaubarkeit **ein Haus mit rund 1.742m<sup>2</sup>** (inkl. Dachgeschoß) errichtet werden.

Die kaufgegenständlichen Grundstücke liegen in der **Katastralgemeinde Kirchbach** und gehört somit zur Marktgemeinde St. Andrä-Wördern.

Sankt **Andrä-Wördern** liegt am Südostrand des Tullnerfelds in den Ausläufern des Wienerwalds in Niederösterreich. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 39,37 Quadratkilometer. 56,08 Prozent der Fläche sind bewaldet. Ein Teil des Gemeindegebietes ist als Naturpark Eichenhain unter Schutz gestellt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <5.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <8.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <5.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <5.000m  
Bank <5.000m  
Post <4.500m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.000m  
Bahnhof <6.500m  
U-Bahn <9.500m  
Flughafen <9.000m  
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap