

**Tolles Bau-Grundstück mit ca. 590 m<sup>2</sup> | ca. 135 m<sup>2</sup>  
Wohnnutzfläche realisierbar | Baubewilligung für  
Einfamilienhaus vorliegend**



**Objektnummer: 269**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reitschulgasse 37
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Unterwaltersdorf
Kaufpreis:	250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien

T +43 650 8566764

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









## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet exklusiv folgendes Grundstück zum KAUF an:**

**Tolles Bau-Grundstück mit ca. 590 m<sup>2</sup>, ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche realisierbar, Baubewilligung für ein modernes Einfamilienhaus vorliegend**

### ÜBER DAS GRUNDSTÜCK/PROJEKT

#### FACTBOX

- Grundstück mit ca. 590 m<sup>2</sup> im Wohnungseigentum
- Einreichplanung inkl. Bescheid vorliegend
- Geplantes Gebäude mit 2 Geschoßen und ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- ca. 460 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- 2 Stellplätze

### ZUM GRUNDSTÜCK / HAUS lt. BAUBEWILLIGUNG

Für das vorliegende Grundstück (mit einer Gesamtfläche von ca. 1.119 m<sup>2</sup>) liegt bereits eine Baubewilligung für zwei **moderne Einfamilienhäuser** vor, die von einem Architekten mit viel Liebe zum Detail geplant wurden.

Das Grundstück 1 hat ca. 430 m<sup>2</sup> und kann um € 200.000,- erworben werden, das Grundstück 2 hat ca. 590 m<sup>2</sup> und kann um € 250.000,- erworben werden.

### GRUNDSTÜCK/HAUS 2

Das **Erdgeschoss** bietet ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, zuzüglich 46 m<sup>2</sup> Terrassenfläche, 2 Stellplätze sowie ca. 460 m<sup>2</sup> Gartenfläche. In diesem Stock ist eine große Wohnküche mit ca. 39 m<sup>2</sup>, ein zusätzliches Zimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup>, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch sowie ein Hauswirtschaftsraum vorgesehen.

Das **Obergeschoss** bietet ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche plus ca. 32 m<sup>2</sup> Terrassenfläche. Hier sind drei großzügige, helle Zimmer geplant, eine separate Toilette sowie ein Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne, großer Dusche und WC.

***Ein anderes Einfamilienhaus kann natürlich ebenso auf diesem Grundstück umgesetzt werden.***

***Bei Bedarf/Wunsch kann auch das Gesamtgrundstück mit einer Fläche von ca. 1.119 m<sup>2</sup> erworben werden!***

*Gerne stehen wir mit weiteren Unterlagen und bei Detailfragen beratend zur Verfügung.*

## **ZUR LAGE & INFRASTRUKTUR**

Dieses Grundstück liegt in der Reitschulgasse 37 in Unterwaltersdorf, in einer beliebten **Einfamilienhausgegend**.

Mit dem Auto erreichen Sie in ca. **20 Minuten** sowohl die **Kurstadt Baden** als auch die **Landeshauptstadt Eisenstadt**, mit sämtlichen Nahversorgern: Einkaufsmöglichkeiten, Allgemeine Ärzte, Apotheke, Fachärzte, Tierärzte, Theater, Thermen, Casino etc. befinden sich so direkt oder im nahen Umfeld. Nur 500 m entfernt, erreichen Sie auch fußläufig eine Billa Filiale für die Produkte des täglichen Bedarfs.

Durch die **Nähe zur Südostautobahn (A3)** sind Sie auch mit dem Auto bestens angebunden und erreichen beispielsweise in nur **20 Minuten** die SCS an der **Stadtgrenze von Wien**, in 30 Minuten den Flughafen Wien-Schwechat oder das Wiener Stadtzentrum.

Auch diverse **Buslinien** (4er, 222er) halten direkt vor der Haustüre.

Radeln, Spazieren und Erholung sind abseits vom Lärm der Großstadt direkt vor der Haustüre möglich.

## **KLINGT INTERESSANT?**

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen**



## aller Art

unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <900m

Apotheke <850m

Klinik <9.475m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <525m

Schule <625m

#### Nahversorgung

Supermarkt <475m

Bäckerei <2.800m

#### Sonstige

Bank <2.750m

Geldautomat <2.750m

Post <925m

Polizei <2.150m

#### Verkehr

Bus <125m

Bahnhof <1.225m

Autobahnanschluss <5.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap