

## **Baugrundstück in sonniger Lage! Aufgeschlossen!**



**Objektnummer: 6364/749**

**Eine Immobilie von Real Home Immobilien E&K GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3040 Neulengbach
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Cihad Erdem**

Real Home Immobilien E&K GmbH  
Leopold-Ungar-Platz 2, Stiege 2, 1. Stock  
1190 Wien

H +43 660 1453601

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





## Objektbeschreibung

Dieses Baugrundstück in Matzelsdorf, mit der Postleitzahl 3040, bietet eine hervorragende Gelegenheit für potenzielle Käufer, die ein ruhiges und sonniges Grundstück in einer attraktiven Umgebung suchen. Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von etwa 1036 Quadratmetern, wie im Grundbuch vermerkt. Es befindet sich in einer angenehm ruhigen Lage und ist von der Aufschließungspflicht befreit, da bereits Aufschließungskosten in Höhe von 7.233,97 € bezahlt wurden.

Das Grundstück ist derzeit nicht durch einen speziellen Bebauungsplan eingeschränkt. Stattdessen gelten die Bauvorschriften der Niederösterreichischen Bauordnung 2014, der Niederösterreichischen Raumordnung 2014 sowie der Niederösterreichischen Bautechnikverordnung und der OIB-Richtlinien. Die aktuellen Bebauungsvorschriften erlauben Bauland im Wohngebiet (BW) für zwei Wohneinheiten (2WE) in offener Bauweise und in Bauklasse 2.

Matzelsdorf ist eine charmante Nachbargemeinde von Neulengbach und bietet eine gute Anbindung an verschiedene Nahversorger wie Billa, Eurospar, Hofer, Penny, Deichmann, Lidl, Tankstellen, Schulen, traditionelle Cafés, Pizzerien und Bäckereien. Der nächste Bahnhof, der Bahnhof Neulengbach Stadt, liegt etwa 1 km entfernt und ist mit dem Auto in nur wenigen Minuten (ca. 2-3 Minuten) erreichbar.

Wenn Sie an diesem attraktiven Grundstück interessiert sind, können Sie detaillierte Informationen anfordern. Bitte beachten Sie, dass aus rechtlichen Gründen Anfragen nur bearbeitet werden können, wenn der Name und die Telefonnummer des Interessenten angegeben sind.

Für weitere Informationen und um einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren, können Sie sich an folgenden Ansprechpartner wenden:

Ansprechpartner: Cihad Erdem

Mobil: 06601453601

E-Mail: [ce@realhome-immobilien.at](mailto:ce@realhome-immobilien.at)

Adresse: Leopold-Ungar-Platz 2, 1190 Wien

Zusätzlich zu den Kosten des Grundstückskaufs sind einige Nebenkosten zu berücksichtigen, darunter die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5% des Kaufpreises, die Grundbucheintragungsgebühren in Höhe von 1,1% des Kaufpreises, die Kosten für die Vertragserrichtung (durch Dr. Saim Akagündüz) sowie die Maklerprovision in Höhe von 3,0% des Kaufpreises zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

Bitte beachten Sie, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht und daher die Weitergabe dieser Informationen an Dritte ohne Rücksprache mit Realhome Immobilien GmbH nicht gestattet ist. Realhome Immobilien GmbH tritt als Doppelmakler auf, und alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht garantiert.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap