

**Eigengrund in Bestlage der Siedlung  
Wolfsbergen/Hagenbrunn**



**Objektnummer: 5660/6313**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Hagenbrunn
<b>Kaufpreis:</b>	314.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

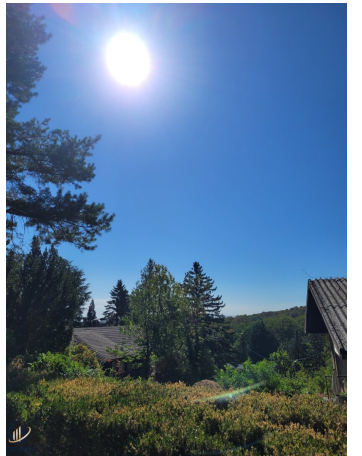


### **Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

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







141/1

33  
311/1

34

309/4

6.65m

18.08m

17.57m

34m

1

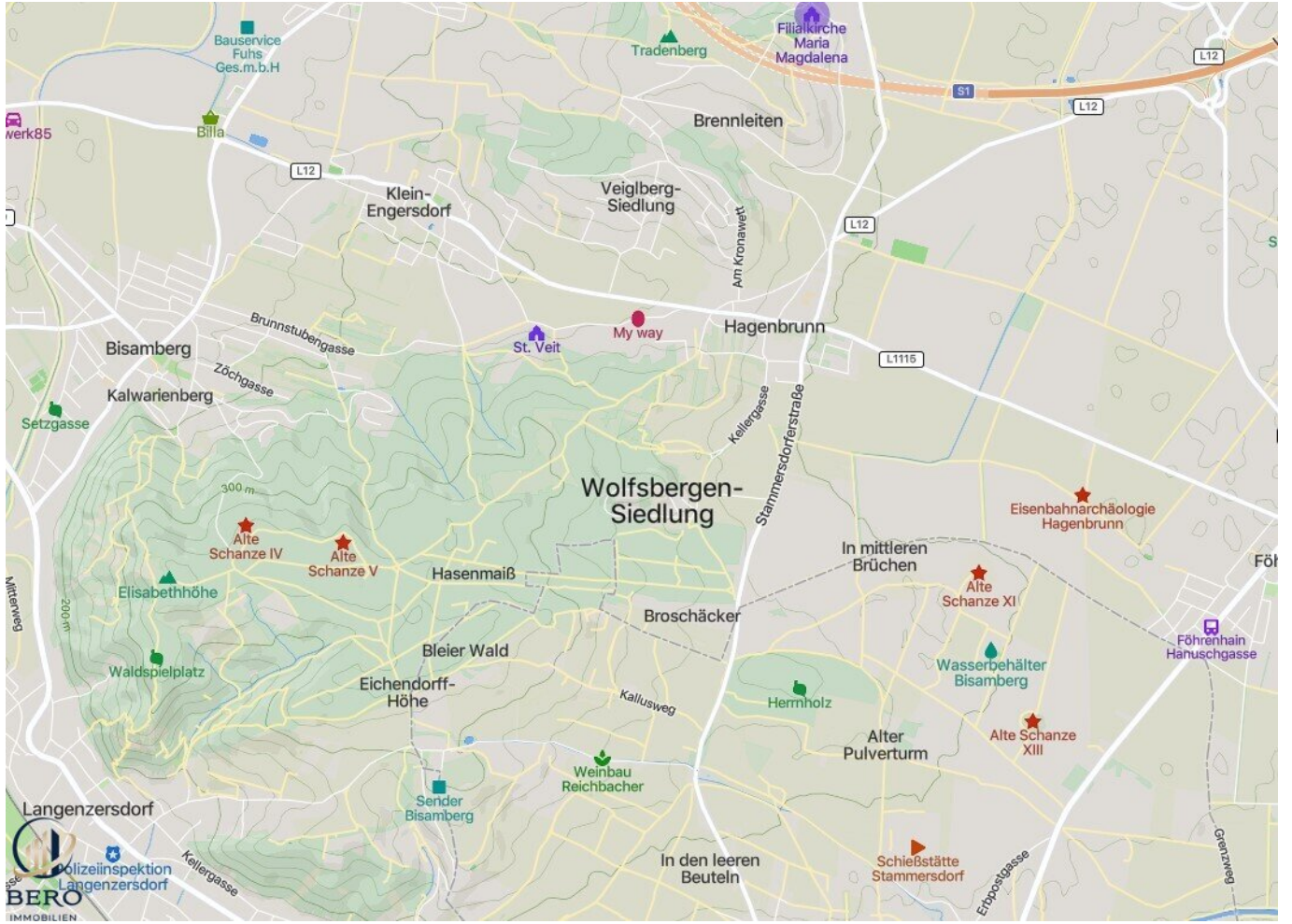
1/2

17m

25.13m









# Objektbeschreibung

In Wolfsbergen gelangt dieses herrliche und sonnige Baugrundstück auf Eigengrund zum Verkauf.

## Fakten im Überblick

- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet (BW-2WE),
- **35% Bebauung** möglich
- Unverbaubarer Fernblick nach Wien
- **Fahren Grundstück**
- Süd-west-nord Ausrichtung
- Absolute Grün- und Ruhelage
- Die Wohnlage bietet ein herrlich ruhiges Wohnklima von der Natur, dem Wald umgeben und man ist trotzdem in wenigen Minuten in der Stadt,
- Das Grundstück ist durch seine Ausrichtung sehr sonnig gelegen,
- Aktuelle Höhe der Aufschließungskosten lt. d. Eigentümer € 28.000

## Lage & Infrastruktur

Die Stadtgrenze von Wien ist mit dem PKW in 3- 4 Minuten zu erreichen. Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Buslinie 228 in Richtung Floridsdorf & Wolkersdorf bestens gegeben. Sie gelangen in 20 min. zum Bahnhof Floridsdorf und von diesem aus,

kommen Sie mit den diversen RAILJETS unter anderem am Wiener Hauptbahnhof und am Praterstern.

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben innerhalb des Exposés erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

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 <1.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <3.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap