

**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

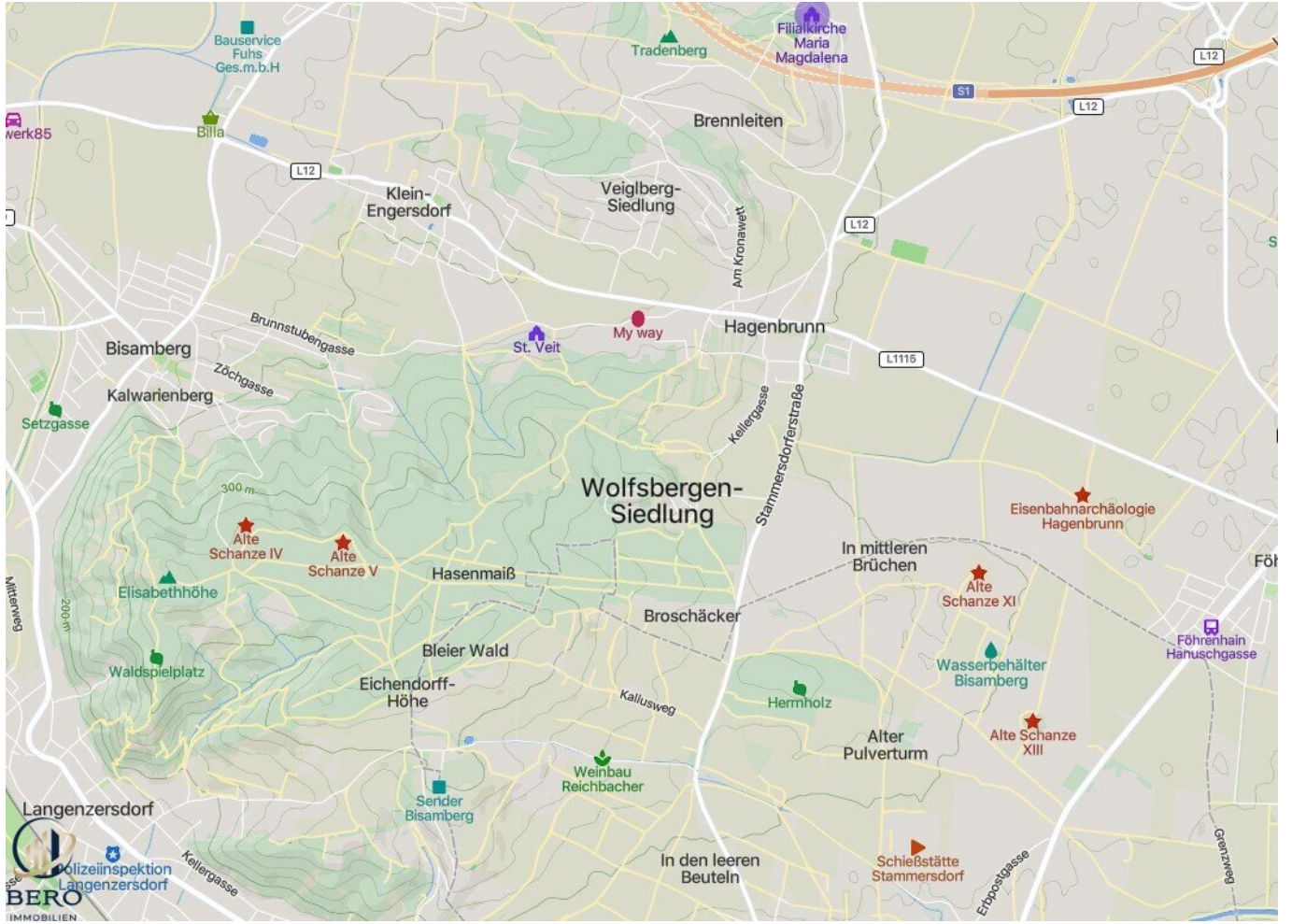
1/2

17m

25.13m









# Objektbeschreibung

**In Wolfsbergen gelangt diese ebene und sonnige Parzelle auf Eigengrund zum Verkauf.**

**Eine echte Rarität** unter den verfügbaren Grundstücken in Hagenbrunn.

## Lage & Infrastruktur

**Die Stadtgrenze von Wien** ist mit dem PKW in **NUR 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 nicht einmal 20 min. zum Bahnhof Floridsdorf und von diesem aus kommen Sie mit den **diversen RAILJETS in kürzester Zeit** unter anderem auf den Wiener Hauptbahnhof und am Praterstern.

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

## Fakten im Überblick

- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet (BW-2WE),
- **35% Bebauung** möglich
- **Unverbaubarer Fernblick** nach Wien
- **Fahnen Grundstück**
- Sehr gute Ausrichtung
- **Absolute Grün- und Ruhelage**
- **Die herrliche Lage** bietet ein ruhiges Wohnklima von Natur und Wald umgeben

- Perfekte Anbindung an Wien, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch mit Ihrem PKW
- **Sehr gute** und **sonnige Ausrichtung**
- die Aktuelle Höhe der **An- und Anschließungskosten** beträgt rund € 28.000, die benannten An- und Anschließungskosten werden bei Baueinreichung an den neuen Eigentümer vorgeschrieben

**Wir beraten Sie gerne und umfassend!**

### **Weiterführenden Informationen**

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