

**Einzigartige Chance in Schwadorf - Nähe Wien |  
Liegenschaft mit großem Potenzial | Bauträgergeeignet!**



**Objektnummer: 21580**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2432 Schwadorf
<b>Kaufpreis:</b>	393.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Monika Steinmetz**

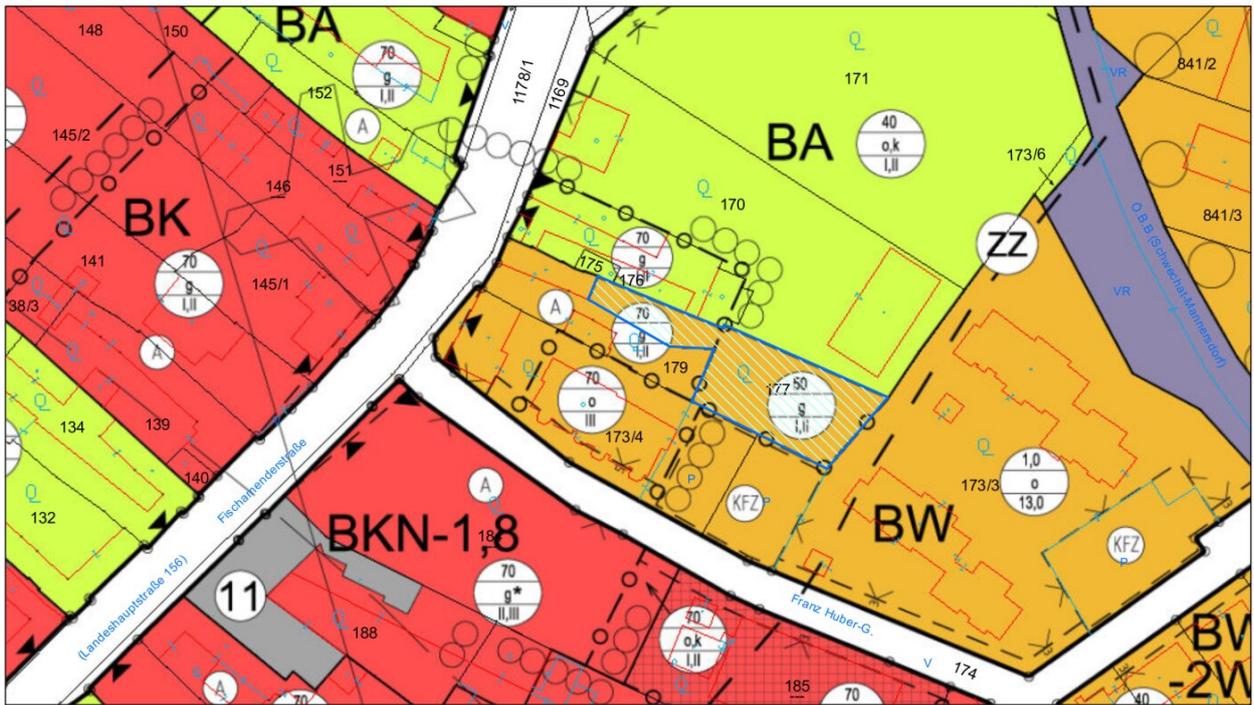
Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

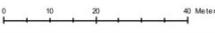
H +43 664 190 11 11

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







<b>Lageplan</b>		 Plotdatum: 10.02.2025 Maßstab (im Original): 1:1.000 Erstellt durch Anwender: Isabella Müllner_Schwadorf
<b>Marktgemeinde Schwadorf</b> 2432 Schwadorf, Hauptplatz 5 Tel: 02230/2240 e-Mail: post@schwadorf.gv.at		
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!		

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VeriGIS



# Objektbeschreibung

**Sie suchen nach einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt?**

**Hier ist sie!**

Zum Verkauf steht ein **1428m<sup>2</sup> großes Grundstück** in Schwadorf, einer ruhigen und begehrten Lage in der Gemeinde Bruck/Leitha.

## **LAGE**

Dieses traumhafte Grundstück ist eben, hat eine Fläche von 1428 m<sup>2</sup> und liegt in wunderschöner, sonniger Grünlage.

## **BESCHREIBUNG**

Das Grundstück liegt von der Straße zurückversetzt eignet sich hervorragend zur Bebauung.

Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> ist unmöbliert - ist auch gut geeignet zur Vermietung.

## **INFRASTRUKTUR**

Diese Lage bietet eine hohe Lebensqualität sowie eine optimale Infrastruktur mit guten Verkehrsanschlüssen, schulischen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Bushaltestelle der Linie 272 (Vor) - Wien liegt circa 100 m entfernt. Das Zentrum von Wien und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

## **Die Details zu Ihrem großartigen Besitz:**

- \* 1.428 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- \* Bauland
- \* geschlossene Bauweise
- \* Bauklasse I, II

- \* 70% bzw. 50% bebaubar
- \* aufgeschlossen
- \* Anbaupflicht zur Straße
- \* keine Wohneinheitenbeschränkung
- \* direkt im Zentrum von Schwadorf - alles zu Fuß erreichbar
- \* Schule, Kindergarten, Billa sind nur einen Katzensprung vom Grundstück entfernt!
- \* **Investition: EUR 393.000,-**

**Sie möchten das Grundstück vorab von Zuhause aus besichtigen? Hier geht's zum [YouTube Videorundgang](#)**

**Rufen Sie noch heute an und sichern Sie sich diesen großartigen Besitz!**

**RUFEN SIE AN!**

**MONIKA STEINMETZ - [0664 190 11 11](tel:06641901111)**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3,6 % inkl. USt.

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Apotheke <2.000m

Arzt <5.500m

Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Post <1.500m

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <5.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap