

## **Traumhafte Ruhelage - Eckgrundstück am Ende einer Sackgasse direkt am Waldrand**



**Objektnummer: 7464/108**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Hutten
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Michael Böhm**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68/11  
1220 Wien

H +43 676 612 56 87

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





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein erhöhtes Eckgrundstück am Ende einer Sackgasse und somit in absoluter Ruhelage.

Das Grundstück befindet sich direkt am Waldrand, mit traumhafter Aussicht über die umliegenden Felder.

Der Bauplatz verfügt aktuell über 772m<sup>2</sup>\* lt. Grundbuch

**Widmung** BW-2WE, | **Bauklasse:** F, o, 6,5.

Maximal bebaubare Fläche lt. Bebauungsplan im Anhang des Exposés. 2x KFZ Stellplatz pro Wohneinheit.

Das Grundstück eignet sich somit optimal für ein Doppelhaus mit zwei Einheiten sowie ein großzügiges Einfamilienhaus.

Am Grundstück befindet sich aktuell ein kleiner Altbestand in Form eines Schuppens.

Die Aufschließung des Grundstückes ist noch nicht erfolgt, Kosten hierfür ungefähr 20.000 € lt. Information der Gemeinde.

\*Nachdem sich das Grundstück am Ende der Sackgasse befindet, muss ein Teil des Grundstückes an die Gemeinde abgetreten werden, zur Schaffung einer Umkehrmöglichkeit. Die Abtretung befindet sich bereits in Abänderung, die neue Fläche lt. Teilungsplan wird ca. **679m<sup>2</sup> betragen.**

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

**Das Expose mit Adresse sowie Detailauskünften zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!**

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer sowie der Gemeinde Eichgraben zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap