

Luxuriöses Baugrundstück für eine Villa in Toplage mit Baugenehmigung nur 249.000 €



Sabine Bolterauer

0699 / 184 100 76

sabine.bolterauer@immo-company.at



 **immo** **HAAS & URBAN**
company **IMMOBILIEN**
www.immo-company.at

**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail

Objektnummer: 7939/2300159800

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2752 Wöllersdorf
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Bolterauer

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410076

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



**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Beschreibung:

- Grundstücksgröße: 770m²
- Genehmigter Bauplan für eine Luxusvilla
- Hanglage mit optimaler Ausnutzung des Geländes
- Aufgeschlossenes Grundstück
- Genehmigter Bauplan für eine Villa mit 3 Etagen und insgesamt 170m² Wohnfläche
- Maximales Potenzial der Bebauungsdichte und Bebauungshöhe ausgeschöpft

Lagevorteile:

- Nur **wenige Autominuten zur Stadtgrenze von Wien**
- Perfekter Blick auf die Umgebung
- Ruhe und Privatsphäre in exklusiver Wohnlage

Dieses Baugrundstück bietet eine seltene Gelegenheit, eine Luxusvilla in einer begehrten Toplage zu errichten. Die Baugenehmigung ist bereits vorhanden, sodass dem Bau Ihres Traumhauses nichts im Wege steht.

Herzlich willkommen im idyllischen Wöllersdorf in Niederösterreich! Hier erwartet Sie ein traumhaftes Grundstück mit einer **Gesamtfläche von 770m²**, welches perfekt geeignet ist für den Bau Ihres Eigenheims.

Für einen Kaufpreis von nur **249.000,00 €** können Sie sich hier Ihren **Wohntraum erfüllen**.

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, welche Ihnen eine perfekte Mischung aus **naturnahem Wohnen** und **guter Verkehrsanbindung** bietet. Der nahegelegene Bus- und Bahnhof ermöglichen Ihnen eine bequeme Anreise in die umliegenden Städte und auch der Autobahnanschluss ist in wenigen Minuten erreichbar. So sind Sie jederzeit flexibel und mobil.

Doch nicht nur die Verkehrsanbindung ist hier optimal, auch die **Infrastruktur lässt keine Wünsche offen**. In **unmittelbarer Nähe** befinden sich eine **Schule** und ein **Kindergarten**, welche für Familien mit Kindern besonders attraktiv sind. Auch eine Bäckerei ist in der Umgebung zu finden, sodass Sie sich jederzeit mit frischen Brötchen versorgen können.

Neben der optimalen Lage und der großzügigen Fläche überzeugt das Grundstück auch durch seine umliegende Natur. Hier können Sie die Ruhe und Schönheit der Natur genießen und sich vom stressigen Alltag erholen. Egal ob beim Spaziergehen, Joggen, Wandern oder Radfahren – hier haben Sie zahlreiche Möglichkeiten, um aktiv zu werden.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich dieses einzigartige Grundstück in Wöllersdorf. Hier erwartet Sie ein perfekter **Mix aus Wohnkomfort, Naturverbundenheit und guter Infrastruktur**. Nutzen Sie diese Chance und bauen Sie sich Ihr individuelles Eigenheim. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne bei allen weiteren Schritten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Apotheke <3.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap