

# **Traumhaftes Baugrundstück in einer Neubausiedlung. EDELSTAL**



**Objektnummer: 6846/115**

**Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2413 Edelstal
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jakup Agolli

Agolli Immobilien GmbH  
Haydnplatz 1  
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 515 44 07

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













# Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung](#)

**Objekttyp:** Baugrundstück

**Lage:** Gemeinde Edelstal

**Grundstücksfläche:** 846 m<sup>2</sup>

**Die Bebauungsbestimmungen:**

- **Ein- oder Zweifamilienhaus**
- **Bauklasse I, I + und II**
- **Bebauungsdichte: 40%**
- **Bauweise: offen oder halboffen**
- **Zur vorderen Grundgrenze ist eine Baufluchtlinie von 3m und von da aus, weitere 22 m zur hinteren Baufluchtlinie**
- **SOFORT VERFÜGBAR**

**Das Grundstück ist von einem Geometer technisch vermessen und ist im Grenzkataster eingetragen.**

**Gemeinde Edelstal:**

Die Gemeinde Edelstal verzaubert durch ihre herrlichen Wanderwege und die unberührte Natur. Hier können Sie die Ruhe und Schönheit der Umgebung in vollen Zügen genießen. Edelstal bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und moderner Lebensqualität – ein Ort, an dem man sich rundum wohlfühlt.

Dieses außergewöhnliche Angebot richtet sich an alle, die den Traum vom Eigenheim in einer

idyllischen Umgebung verwirklichen möchten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Es besteht die Möglichkeit das angrenzende Fertigteilhaus mit dem Baugrundstück im Ausmaß von 869 m<sup>2</sup> zu erwerben. Das Haus kann als Gästehaus Poolhouse oder als Anlageobjekt vermietet werden es besteht die Möglichkeit beide Grundstücke zusammenzulegen, somit entsteht eine Gesamtgröße von 1715 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

**KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!**

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr 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. ?

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <6.000m

Arzt <4.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <6.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <8.000m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap