

**Attraktives Bauträgerobjekt! 779m<sup>2</sup> Baugrundstück mit  
Altbestand in beliebter Wohngegend! 2 Doppel- oder 2  
Einfamilienhäuser möglich! PROVISIONSFREI direkt vom  
Eigentümer!**



**Objektnummer: 7885/95**

**Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| Adresse                      | Linke Bahnzeile 1               |
| Art:                         | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| Land:                        | Österreich                      |
| PLZ/Ort:                     | 2486 Landegg                    |
| Wohnfläche:                  | 57,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                      | 2                               |
| Bäder:                       | 1                               |
| WC:                          | 1                               |
| Terrassen:                   | 1                               |
| Keller:                      | 63,50 m <sup>2</sup>            |
| Kaufpreis:                   | 349.900,00 €                    |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> : | 449,17 €                        |

## Ihr Ansprechpartner



### Team KALCON

KALCON BAU GmbH  
Tenschertstraße 8  
1230 Wien

T +43 1 505 75 26  
F +43 1 505 75 26 99

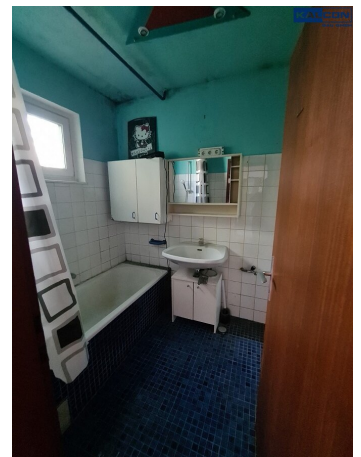
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



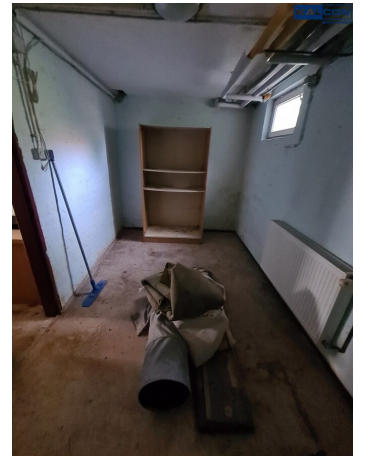


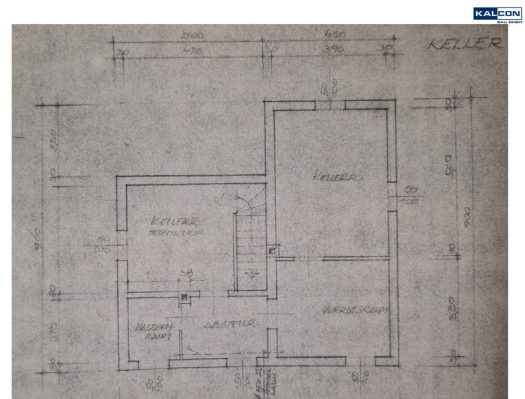




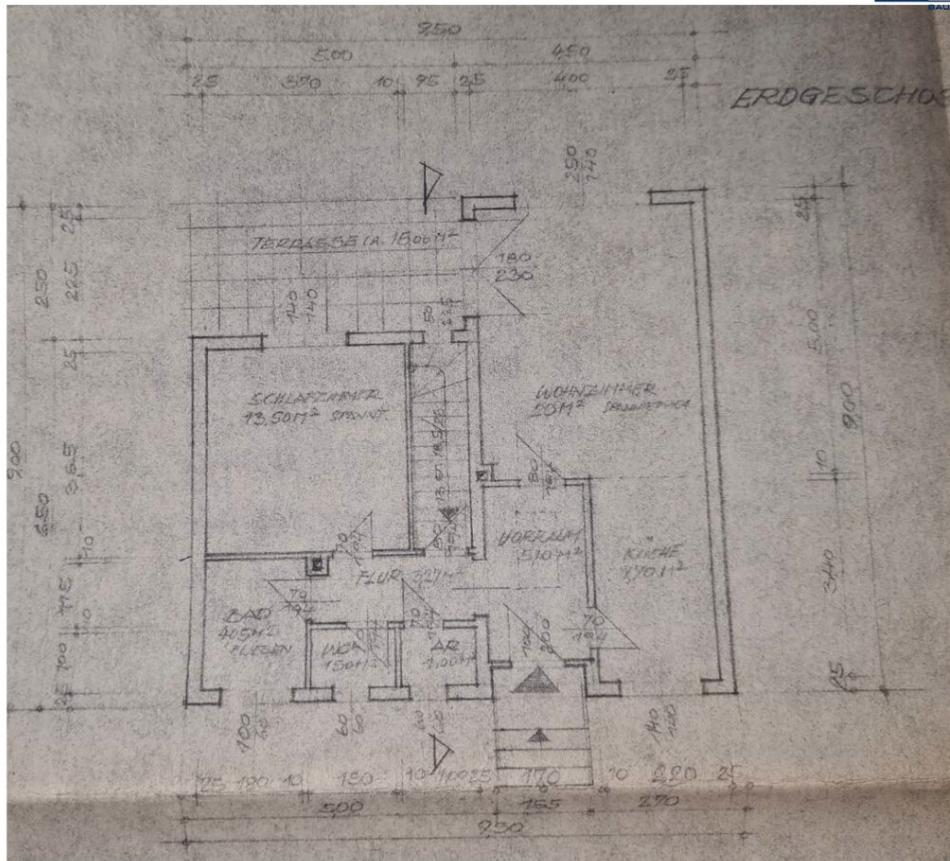




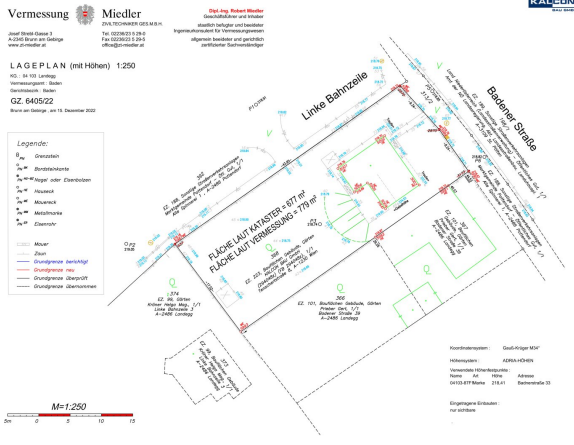




**Kellergeschoss**



# Erdgeschoss





## Objektbeschreibung

### **Tolles Bauträgergrundstück in gefragter Lage!**

In dieser beliebten Wohngegend in Pottendorf-Landegg gelangt dieses großzügige 779m<sup>2</sup> Grundstück zum Verkauf!

Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine Eckparzelle (Linke Bahnzeile 1 / Badener Straße 41). An der Badener Straße befindet sich ein unterkellertes Bungalow mit ca. 120m<sup>2</sup> Nutzfläche, der nach Sanierung der Wand- und Bodenbeläge vermietet oder selbst genutzt werden könnte.

Es wäre eine Teilung des Grundstückes insoweit möglich, dass das Bestandshaus mit einem kleinen Garten auf dem einen und ein zusätzliches Einfamilien- oder Doppelhaus auf den restlichen 390m<sup>2</sup> realisierbar wären. Auch die Varianten, das Haus abzubauen und ein Einfamilienhaus mit großzügigem Garten herzustellen, bzw. das Grundstück zu teilen und 2 Doppelhäuser zu errichten, sind nach Vorgesprächen mit der Marktgemeinde Pottendorf ausführbar.

Die Liegenschaft ist zur Gänze aufgeschlossen und verfügt über Strom und Gas und ist selbstverständlich auch am Kanal- und Wassernetz angeschlossen. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet somit eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

**Durch die aufgezeigten Möglichkeiten ist diese Liegenschaft auch ein attraktives Anlegerprojekt.**

### **Wohnen im Grünen und trotzdem die Nähe zu Wien!**

In dieser idyllischen Wohnsiedlung in Pottendorf-Landegg, einer aufstrebenden Gemeinde mit rund 6.000 Einwohnern, kann man Sie sich vom hektischen Alltag erholen. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreicht man in ca. 25 Minuten das Zentrum von Wien. Der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte. Durch die in der Nähe liegende Schnellbahn erreicht man in ca. 35 Minuten den Bahnhof Meidling in Wien.

### **Der ideale Lebensmittelpunkt in einer charmanten Gemeinde!**

Die Gemeinde Pottendorf hat einiges zu bieten. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten

findet man hier auch ein breites Freizeitangebot. Die umliegenden Seen und Wälder laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein und bieten Ihnen die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Auch für Familien mit Kindern ist Pottendorf eine ideale Wahl, denn hier gibt es Kindergärten, Schulen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe. Arzt, Apotheke, Geschäfte, Restaurants und weitere Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

**Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen das Team der KALCON BAU GmbH gerne unter [immo@kalcon.at](mailto:immo@kalcon.at) oder +43 1 505 75 26 zur Verfügung.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <650m

Apotheke <900m

Klinik <4.550m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m

Schule <325m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <725m

Bäckerei <850m

#### **Sonstige**

Bank <875m

Geldautomat <875m

Post <925m

Polizei <975m

#### **Verkehr**

Bus <300m

Bahnhof <350m

Autobahnanschluss <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap