

## Villengrundstück – oder mehr



**Objektnummer: 16273**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefan Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf

T +43 676 / 777 77 16  
F +43 (1) 2533033 - 3399

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





EiselerREAL

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein schönes, ebenes Baugrundstück in Baden – KG Rauhenstein mit einer Fläche von 1.390m<sup>2</sup>. (derzeit noch 2 Grundstücke). Der Baugrund hat eine südliche Ausrichtung.

Die Bauklasse ist dort I und II und 25% baubar bei 3 Wohneinheiten in offener und gekuppelter Bauweise.

Derzeit sind von der Gemeinde erweiterte Bauwiche (straffierte Fläche) geplant worden in denen keine Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Wenn beide Grundstücke zusammengelegt werden, dann kann man laut Gemeinde 347m<sup>2</sup> verbauen.

Da es derzeit noch 2 Grundstücke sind, hätte das kleinere keinen Anschluss an das öffentliche Netz. Daher die Überlegung mit dem Zusammenlegen. Die Anschließungsabgabe für das große Grundstück ist bereits für Bauklasse II entrichtet. Bei Zusammenlegung wäre eine Ergänzungsabgabe von ca. 7.600,-- fällig. In jedem Fall kann man hier einen großen Garten errichten und genießen.

Ein großes Haus mit großem Garten ist ebenso möglich, wie ein Doppelhaus oder ein kleines 3 Wohnungen Haus.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* ruhige Lage
- \* viel Platz
- \* großer Garten möglich
- \* Ärzte und Apotheken
- \* Kindergarten und Volksschule
- \* viele Schultypen – Grund-, Mittel-, Höhere- und Hochschulen, Uni
- \* vielfältige Gastronomie
- \* schöne Fussgängerzone
- \* Ruine Rauhenstein in der Nähe

- \* Helenentat
- \* Casino
- \* gute Infrastruktur
- \* Krankenhaus
- \* A2 in der Nähe
- \* Badner Bahn nach Wien
- \* uvm.

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,  
ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <2.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap