

**Großzügiges Baugrundstück im ruhigen Wohngebiet –
1.108 m², bereits erschlossen, Einreichung Bauvorhaben
bis Ende 2026 obligatorisch**



Objektnummer: 536

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2860 Aigen
Kaufpreis:	55.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



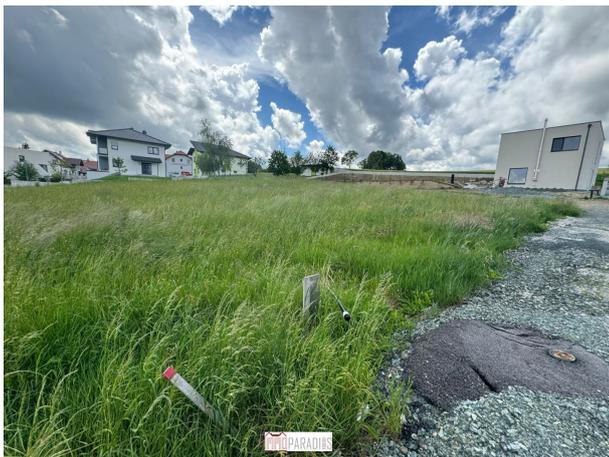
Dieter LÖB

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 361 85 24

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













Objektbeschreibung

Objektdaten:

- **Grundstücksfläche:** 1.108 m²
- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet
- **Bauklasse:** II (maximale Gebäudehöhe 8 m)
- **Grundstücksform:** Rechteckig mit ca. 28 m Straßenfront und 40 m Länge
- **Bauzwang:** Innerhalb von ca. 2 Jahren
- **Erschließungskosten:** EUR 6.000,-- bereits bezahlt, EUR 17.252,25 offen (EUR 5.721,14 werden bei Begründung des Hauptwohnsitzes von der Gemeinde refundiert)
- **Verfügbarkeit:** Strom, Wasser, Kanal vorhanden
- **Grenzkataster:** Eingetragen, rechtlich gesicherte Grundstücksgrenzen
- **Rechtliche Rahmenbedingungen:** Gültigkeit der Niederösterreichischen Bauordnung

Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von 1.108 m² bietet ideale Voraussetzungen für die Errichtung Ihres Traumhauses. Die rechteckige Form mit einer Straßenfront von etwa 28 Metern und einer Tiefe von ca. 40 Metern bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für die Bebauung.

Mit einer Widmung als Bauland-Wohngebiet und der Bauklasse II können Sie ein Wohnhaus

mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8 Metern errichten. Dank des vorhandenen Strom-, Wasser- und Kanalanschlusses können Sie sofort mit der Planung Ihres Bauprojekts beginnen. Mit der Eintragung im Grenzkataster sind die Grundstücksgrenzen rechtlich gesichert, was Ihnen zusätzliche Planungssicherheit bietet.

Die Aufschließungskosten wurden in Höhe von EUR 6.000,-- bereits bezahlt, sodass noch offene Kosten von EUR 17.252,25 anfallen.

Lage:

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Wohngegend, die eine hohe Lebensqualität bietet und gleichzeitig gute Verkehrsanbindungen in die nahegelegenen Städte besitzt. Die Umgebung ist durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt, wodurch eine angenehme und familienfreundliche Nachbarschaft entsteht.

Highlights:

- Großzügige Grundstücksfläche mit idealen Proportionen
- Bereits erschlossen – Strom, Wasser und Kanalanschluss vorhanden
- Attraktive Bauvorgaben gemäß der NÖ Bauordnung
- ein Bauvorhaben ist bis Dezember 2026 einzureichen
- Gute Lage in ruhigem Wohngebiet

Dieses Grundstück bietet Ihnen eine hervorragende Möglichkeit, Ihr individuelles Wohnprojekt zu verwirklichen und sich den Traum vom Eigenheim in einer attraktiven Wohnlage zu erfüllen.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <5.000m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <9.000m

Sonstige

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <4.500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap