

**Sensation! Zurückziehen und Wohlfühlen am Eigengrund  
an der Wiener Stadtgrenze!**



**Objektnummer: 5660/7037**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	499.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Josef Heiss**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/Top 2  
1010 Wien

H +43 664 930 216 86

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



# Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einem idyllisch ruhigen Baugrundstück mit Fernblick über Wien?**

**Dann ist das Ihre goldene Gelegenheit!**

Das wichtigste am Anfang. **Die Lage:**

Dieses **einmalige Grundstück** liegt am **Klausgraben in Langenzersdorf** bei Wien, welcher bekannt für eine **Exklusive Rückzugsmöglichkeit** aus dem hektischen Alltag der Stadt ist.

Die Parzellen erstrecken sich den über ca. 70 Meter den Nordwesthang hinauf und bietet so die Möglichkeit knapp **am höchsten Punkt des Hügels** ein Haus mit einem **einmaligen Fernblick** zu errichten. Zusätzlich ist durch das gering besiedelte Umfeld für **absolute Ruhe und Privatsphäre** gesorgt.

Alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Schulen, etc. erreicht man in Kürze mit dem Auto in Langenzersdorf.

## **Wichtige Informationen zum Grundstück:**

Seitens der Gemeinde Langenzersdorf ist für das Gebiet ein Bebauungsplan erlassen. Diesen Erhalten Sie bei Anfrage direkt.

- **Eigengrund**
  
- **ca. 1024m<sup>2</sup> Gesamtfläche**
  - Widmung: **Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen**
  
  - Laut Bebauungsbestimmung Langenzersdorf ist die **Mindestbauplatzgröße 450m<sup>2</sup>**

- die maximal Bebaubare Fläche pro Bauparzelle 65m<sup>2</sup>

- Nebengebäude sind mit 25m<sup>2</sup> beschränkt

- **Bauklasse I**

- derzeit steht am Grundstück zwei kleine abbruchreife Gebäude
- Aufschließungskosten derzeit in höhe von ca. € 27.000.- diese werden bei Baueinreichung an den Eigentümer vorgeschrieben

Dieses Objekt ist interessant, aber wirft viele Fragen auf? Zögern Sie nicht direkt anzufragen oder uns telefonisch für genaue Auskunft zu kontaktieren!

**Ist Ihnen ein effizienter Lebensstil und die Nähe zur Stadt und gleichzeitig der Natur wichtig? Dann führt kein Weg um dieses Schmuckstück vorbei.** Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und **lassen Sie sich vom einzigartigen Charme der Liegenschaft verzaubern!**

Für Fragen oder Terminvereinbarung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

Rufen Sie am besten gleich an [+43 664 93 021 686](tel:+4366493021686) - Josef Heiss, Bero Immobilien GmbH.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe,

Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap