

## **Großer BAUGRUND mit Altbestand in beliebter Wohngegend und angrenzender Grünoase**



Blick in den Garten

**Objektnummer: 7996/199**

**Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2104 Spillern
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Markus Steinwender**

Warestone Immobilien GmbH  
Bahnstraße 59  
2345 Brunn am Gebirge

H 0664 / 887 158 31

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





# Objektbeschreibung

## Lage & Umgebung

Diese Liegenschaft liegt in Niederösterreich in Spillern.

Stockerau und Korneuburg erreichen Sie in nur wenigen Minuten mit dem Auto.

Das angrenzende Naturschutzgebiet "Au" ist ein Garant für Entspannung und Ruhe. Die Burg Kreuzenstein ist in 8 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Zudem bietet diese Umgebung auch zahlreiche Wander- / Radwege.

Ein breites Spektrum an Erholungsgebieten, Nahversorgern, Bildungseinrichtungen, Kindergärten, sowie verschiedene Arztpraxen und auch Restaurants befinden sich in der Umgebung.

Der Bahnhof Spillern ist nur wenige Gehminuten entfernt. Ideal für Pendler! - der Wiener Praterstern ist in nur 30 Minuten erreichbar.

## Liegenschaft, Größe, Widmung

Dieses **Grundstück** umfasst eine **Gesamtfläche** von rund **766m<sup>2</sup>**.

Der vorhandene **Altbestand** mit rund **70m<sup>2</sup>** Wohnfläche, besteht aus Keller- Erd- und Dachgeschoß.

Die Wohnfläche ist aufgeteilt auf 3 Zimmer, Sanitärräume und enthält eine Terrasse im Dachgeschoß.

Das große BAUGRUNDSTÜCK bietet, mit einer **bebaubaren Fläche** von rund **306m<sup>2</sup>**, enormes Potenzial für den Neubau Ihres Eigenheims.

Widmungstechnisch ist diese Liegenschaft auch für Bauträger interessant, da auf diesem Grundstück die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern möglich ist. Die bebaubare Fläche erstreckt sich über 22m Länge. Diese Liegenschaft ist der Bauklasse 2 zugeordnet, welche in Niederösterreich einer maximalen Gebäudehöhe von 8 Metern entspricht.

## Information

Die oben angeführten Angaben wurden vom Eigentümer übermittelt und sind unsererseits ohne Gewähr.

**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://warestone-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://warestone-immobilien.service.immo/registrieren/de>

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <4.500m

Klinik <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <3.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap