

## **Baugrund in ruhiger Lage – Platz für Ihre Wohnträume**



PHOTO-2023-03-15-

**Objektnummer: 141/81866**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Leesdorf
<b>Kaufpreis:</b>	710.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



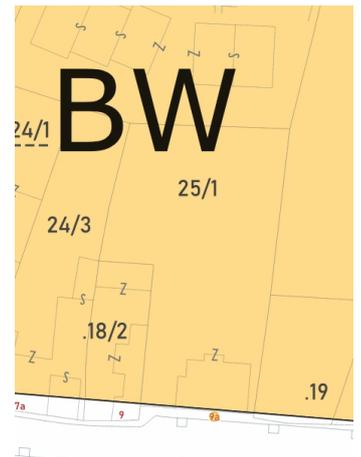
### Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

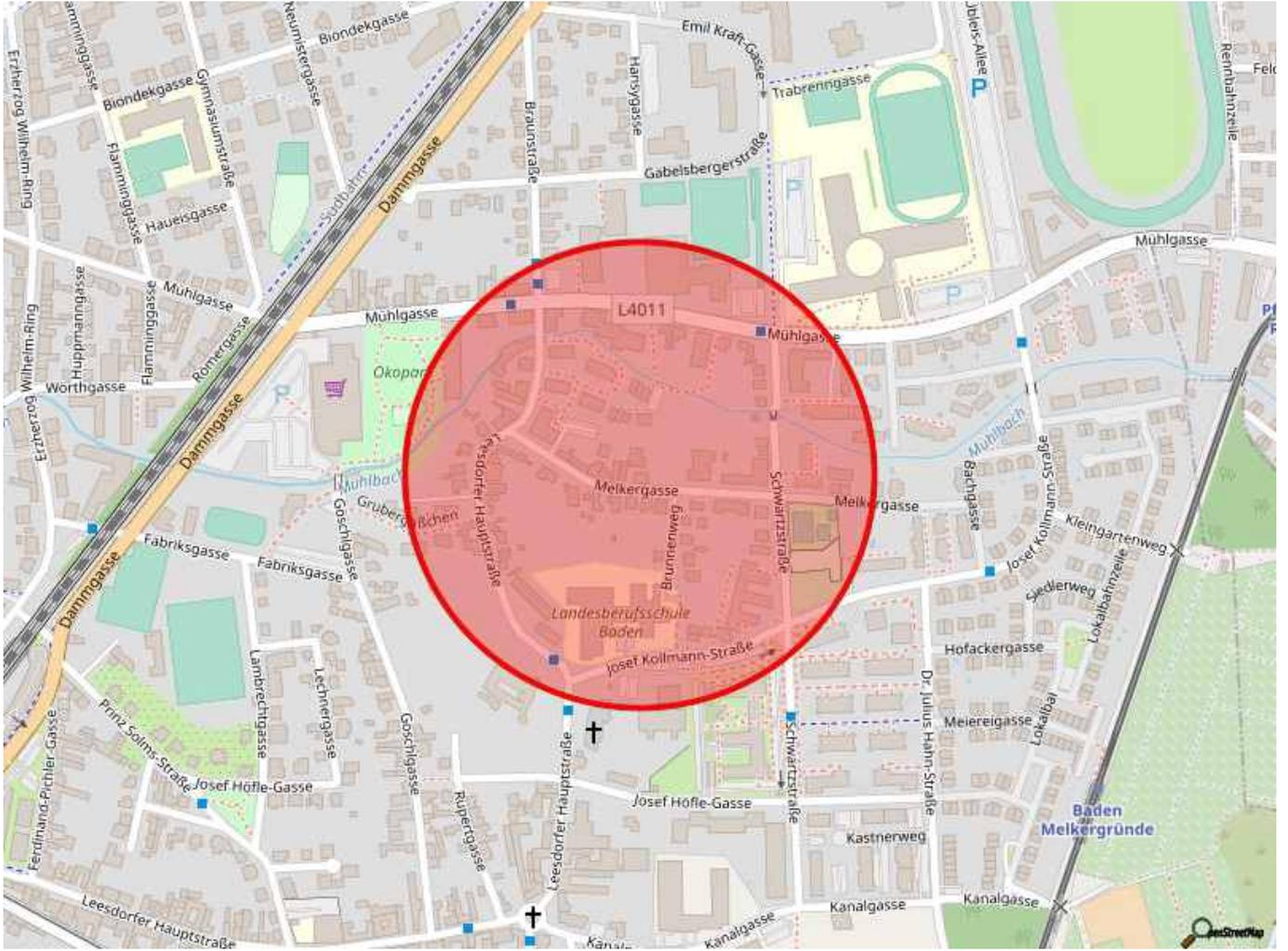
T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

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







## Objektbeschreibung

Das Grundstück in Leesdorf bei Baden hat eine Fläche von 735 m<sup>2</sup>. Es befindet sich in einer ruhigen, aber gut erreichbaren Lage und bietet eine hervorragende Gelegenheit für den Bau von Einfamilienhäusern oder kleinen Wohnprojekten. Das Grundstück weist die Bauklasse I und II auf mit einer maximalen Bauhöhe von 8 Metern und einer Baudichte von 35%. Die Bauweise ist geschlossen, was eine harmonische Integration in die Nachbarschaft ermöglicht. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen und Apotheken. Zudem bietet die Nähe zu Baden zahlreiche kulturelle, gastronomische und Freizeitmöglichkeiten.

Grundstücksgröße: ca. 735 m<sup>2</sup>

Bauklasse: I und II

Maximale Bauhöhe: 8 Meter

Baudichte: 35%

Bauweise: geschlossen

Ausrichtung: Norden

Lage und Infrastruktur:

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen, gut erreichbaren Lage in Leesdorf bei Baden, nur 1 km vom Bahnhof Baden entfernt. Von dort aus gelangen Sie bequem in nur 30 Minuten nach Wien, was die Lage besonders auch für Pendler äußerst attraktiv macht. Der Billa Plus Supermarkt ist in nur ca. 7 Gehminuten zu erreichen, während die Bank bereits in etwa 5 Minuten Fußweg erreichbar ist. Die Apotheke und Bipa befinden sich auch in der Nähe. Der Hauptplatz von Baden ist nur 2 km entfernt und somit schnell mit dem Auto erreichbar. In unmittelbarer Nähe des Grundstücks befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten, darunter die HTL Baden Malerschule Leesdorf und die Berufsschule, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe: Spielplätze und Parks lassen sich bequem zu Fuß erreichen und bieten hervorragende Möglichkeiten für Sport und Erholung in der Natur.

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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.