

## **Traumhaftes Baugrundstück mit bewilligtem Bauprojekt und sofortiger Baufreigabe**



**Objektnummer: 6846/131**

**Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Jakup Agolli**

Agolli Immobilien GmbH  
Haydnplatz 1  
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 515 44 07

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











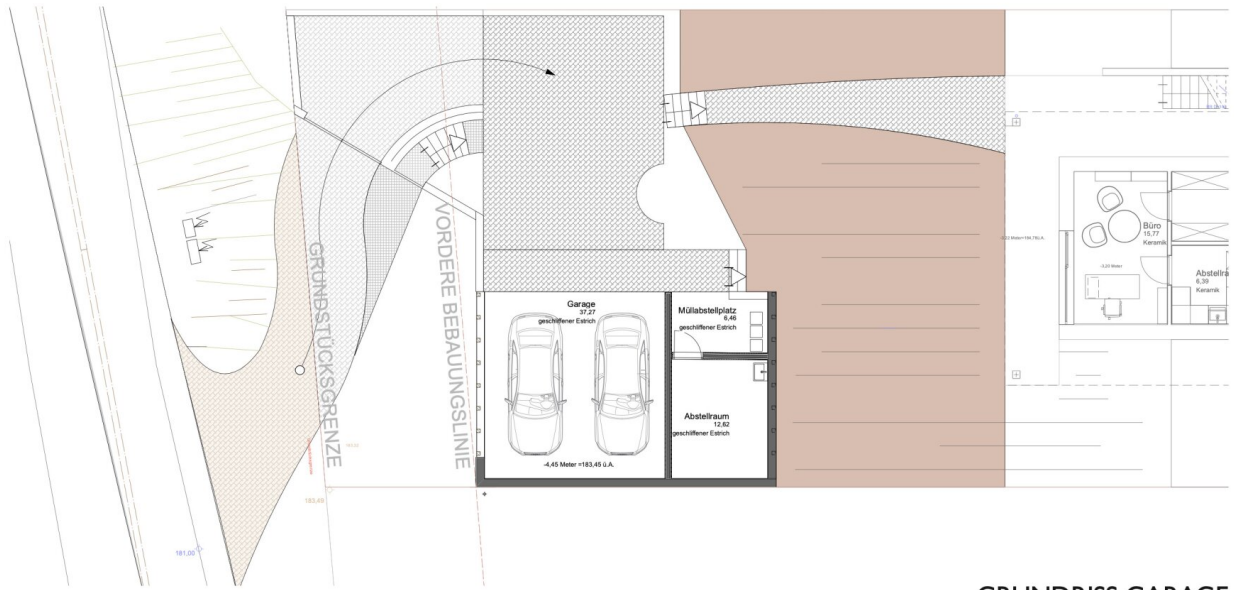






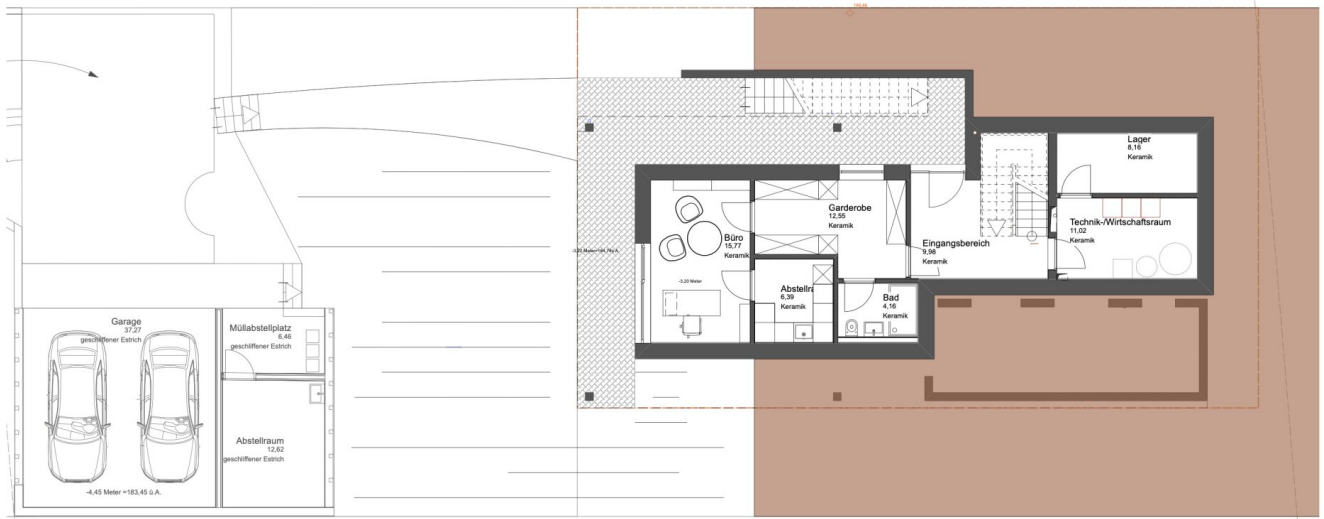






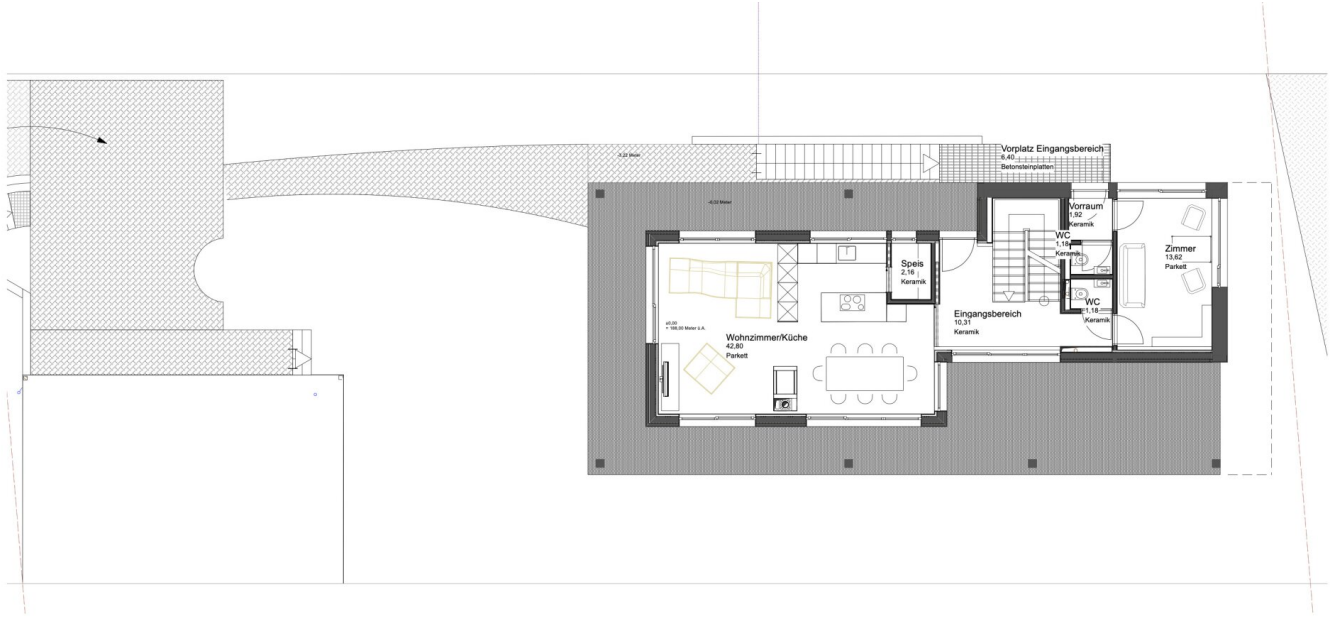
GRUNDRISS GARAGE





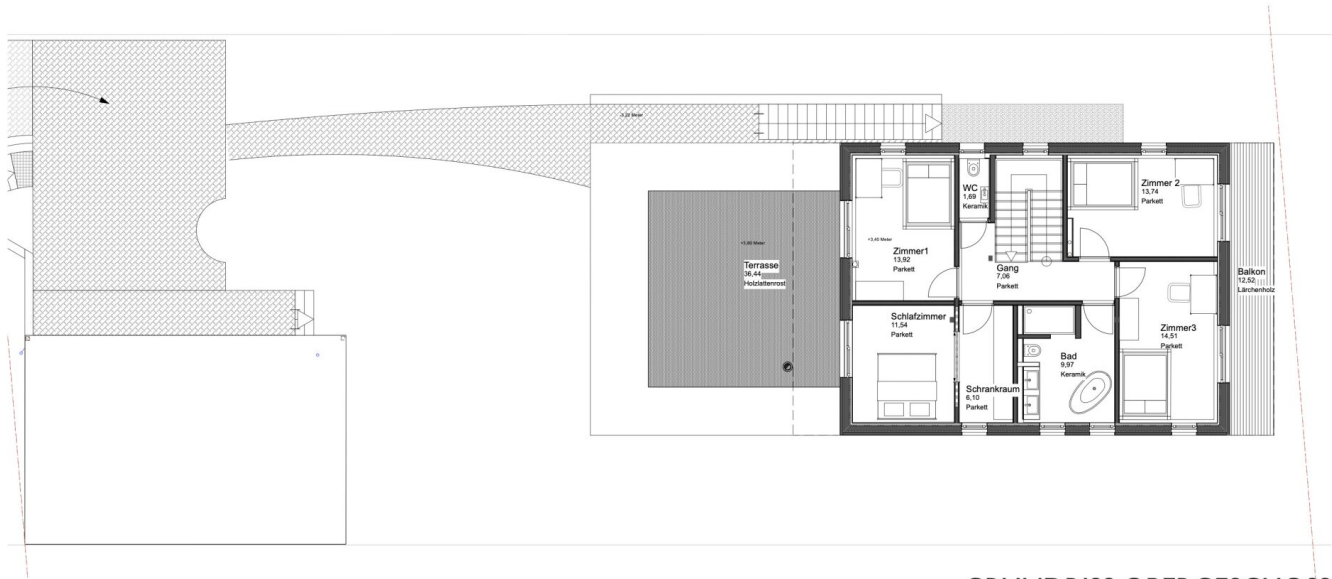
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS





GRUNDRISS ERDGESCHOSS





GRUNDRISS OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes, voll aufgeschlossenes 852 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück in Hanglage mit herrlichem Blick auf die Donau-Auen. Dieses Grundstück bietet nicht nur eine einzigartige Lage, sondern auch die Möglichkeit, ein bereits bewilligtes Bauprojekt zu realisieren – bauen Sie sofort los!

### Details zum Grundstück:

- **Fläche:** 852 m<sup>2</sup>
- **Straßenfront:** ca. 16 m
- **Länge:** ca. 54 m
- Ruhige Lage an einer wenig befahrenen Straße
- **Aufschließungskosten:** € 20.000,- bereits bezahlt
- Technisch vermessen und im Grenzkataster eingetragen

### Bebauungsbestimmungen:

- Ein- oder Zweifamilienhaus
- Bauklasse I und II
- Bebauungsdichte: 30 %
- Bauweise: offen oder gekuppelt
- Baufluchtlinie: 5 m von der vorderen Grundgrenze

- Max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück

#### **Details zum bewilligten Bauprojekt:**

- **Wohnfläche Haus:** 223,53 m<sup>2</sup>
- **Fläche Garage + Abstellraum:** 50,52 m<sup>2</sup>
- Vollständige Einreichpläne bereits bewilligt

Das Grundstück ist sofort verfügbar und bietet die Möglichkeit, Ihr Traumhaus in einer der schönsten Lagen zu realisieren. Ob großzügiges Einfamilienhaus oder flexibles Zweifamilienhaus – die Bebauungsbestimmungen bieten viel Spielraum für Ihre individuellen Wünsche.

#### **Hinweis:**

Bei Anfrage senden wir Ihnen gerne die vollständigen Unterlagen zum bewilligten Bauprojekt zur Durchsicht zu.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein perfekt vorbereitetes Grundstück mit sofortiger Bauoption zu erwerben.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

**KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**



## **Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <1.500m  
Arzt <1.500m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <9.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap