

## Großes Baugrundstück mit Altbestand



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

PHOTO-2023-03-15-

**Objektnummer: 141/76992**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Leesdorf
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



### **Ulrike Rösch**

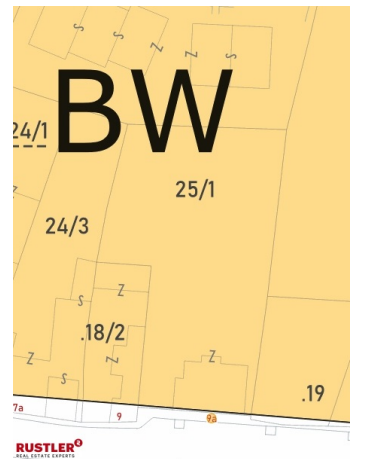
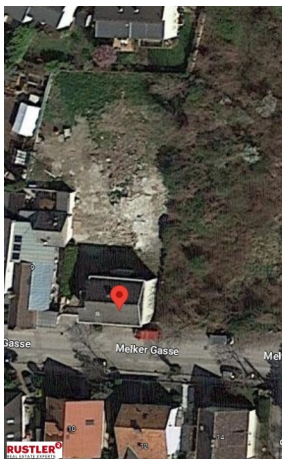
Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

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







X=318720m +  
Y=9980m

Birgitte Elisabeth Kalthoff,  
Elisabeth Praxak,  
Mag. Thomas Majorus u.  
Karin Stangler

24/3  
EZ 1348  
Stefanie Mikolczi u.  
Martin Klyta

25/1  
EZ 1140 Wien  
Druckstücke- und  
Vermögensverwaltung  
GmbH (284879a)

PP7  
220.63

PPB  
220.77

PP6  
220.52

PP9  
220.61

.18/2  
EZ 1243  
Stefan Mikolczi u.  
Christine Mikolczi

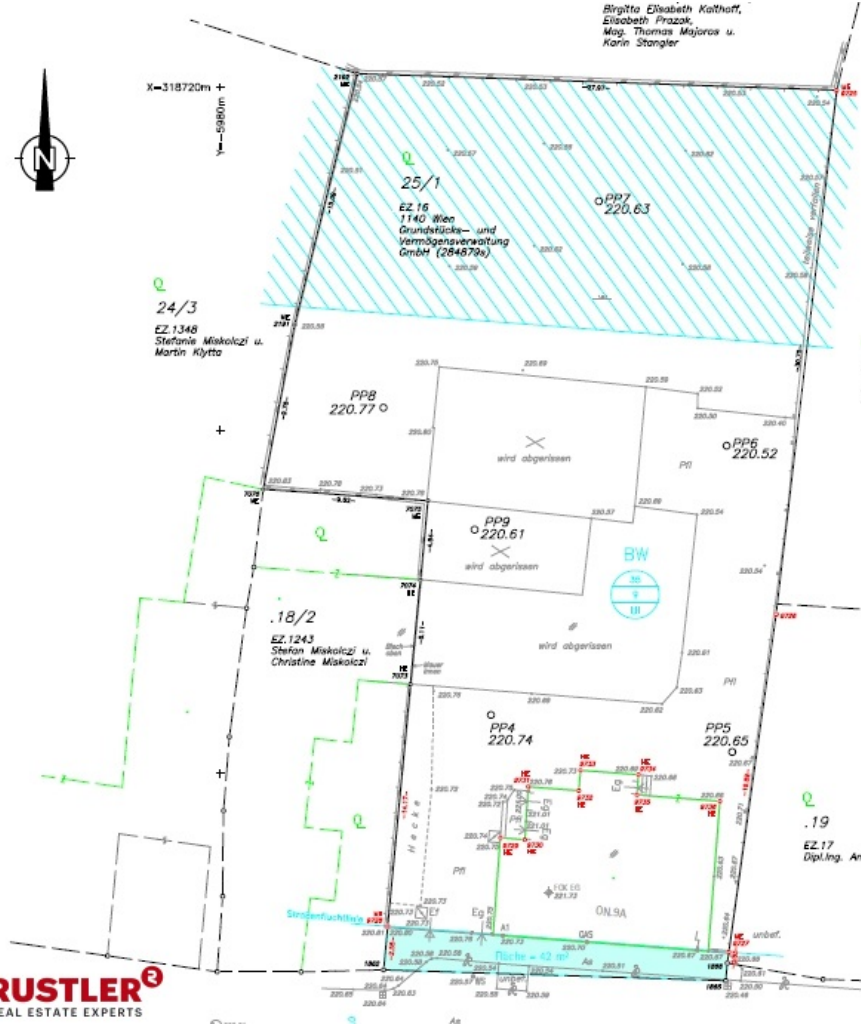
BW  
220.53

PP4  
220.74

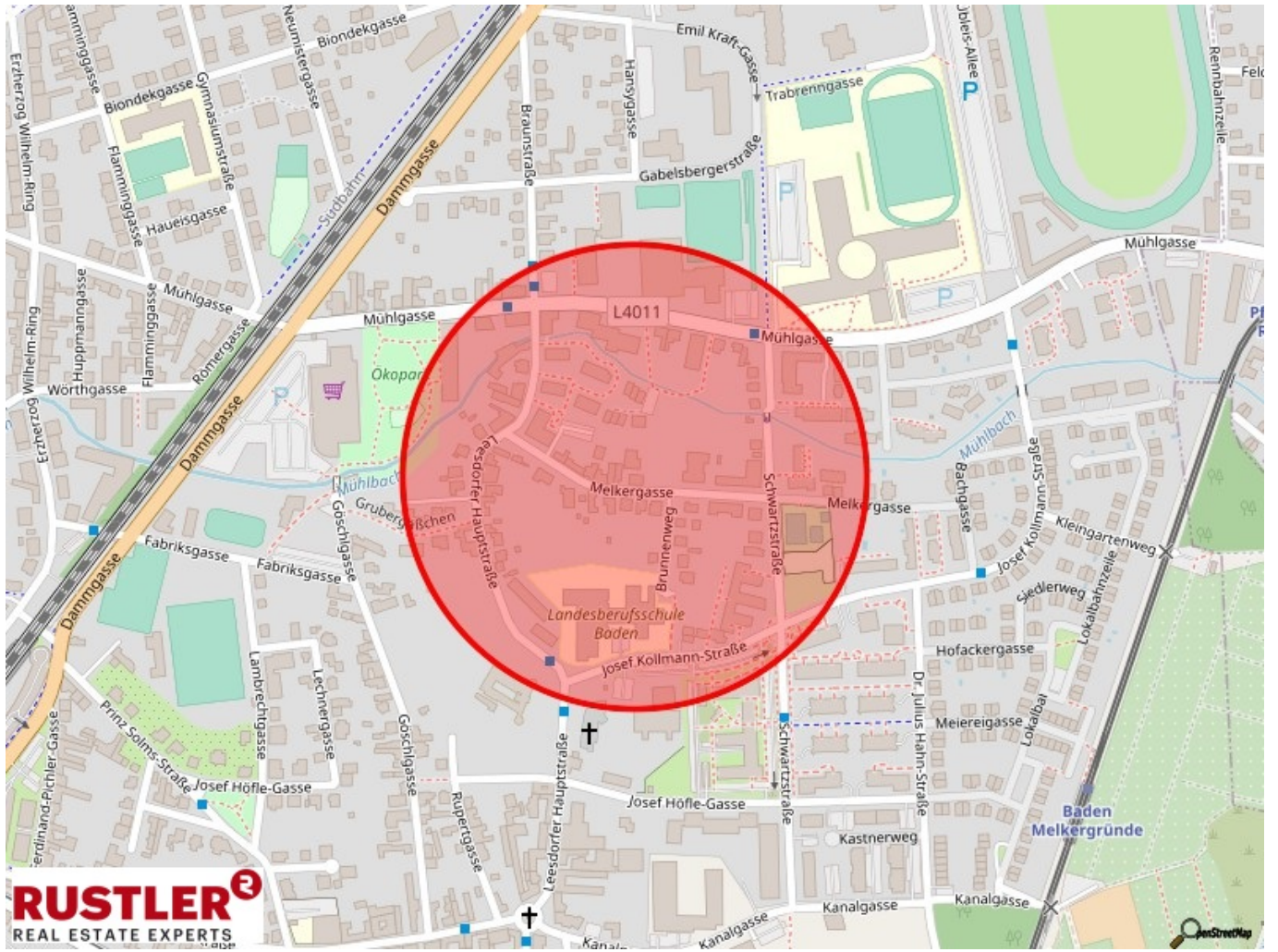
PP5  
220.65

.19  
EZ 17  
Dipl.Ing. Ana

**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS







## Objektbeschreibung

Das attraktive Baugrundstück befindet sich in der malerischen Gegend von Leesdorf bei Baden, eingebettet in eine ruhige und doch gut erreichbare Lage. Mit einer Fläche von großzügigen 1289 m<sup>2</sup> bietet dieses Grundstück eine hervorragende Gelegenheit für individuelle Einfamilienhäuser, Wohnprojekte oder Investitionen. Das Grundstück ist für Bauklasse I und II geeignet, mit einer maximalen Bauhöhe von 8 Metern. Die erlaubte Baudichte beträgt 35%, was Raum für kreative architektonische Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Bauweise ist als geschlossen definiert, was eine harmonische Integration in die umgebende Bebauung gewährleistet. Ein besonderes Merkmal dieses Grundstücks ist seine Südausrichtung, die für eine optimale Ausnutzung von Sonnenlicht und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Dies ermöglicht nicht nur eine effiziente Nutzung von Solarenergie, sondern auch einen wunderbaren Blick auf den Garten und die Umgebung. Das Grundstück ist teilbar, was zusätzliche Flexibilität für potenzielle Käufer bietet. Ob für den Bau eines Einfamilienhauses, eines Mehrfamilienhauses oder anderer Wohnprojekte - hier sind vielfältige Möglichkeiten gegeben. Insgesamt bietet dieses Baugrundstück in Leesdorf bei Baden eine erstklassige Gelegenheit für Investoren und Bauherren, die auf der Suche nach einem attraktiven und gut gelegenen Grundstück für ihre Bauprojekte sind. Grundstückgröße: 1289 m<sup>2</sup> Bauklasse: I und II Maximale Bauhöhe: 8 Meter Baudichte: 35% Bauweise: Geschlossen Ausrichtung: Süden Lage und Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe finden sich alle notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Die Nähe zu Baden bietet zudem Zugang zu einer Vielzahl von kulturellen und gastronomischen Einrichtungen sowie zu Erholungsmöglichkeiten wie Parks und Thermalbädern. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.