

# **RARITÄT: TRAUMGRUNDSTÜCK OHNE BAUZWANG AM WALDRAND IN LANGENZERSDORF**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001002803**

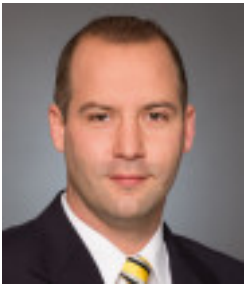
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Kaufpreis:</b>	717.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 77

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



"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## Objektbeschreibung

**Lage, Lage, Lage sind wohl jene Parameter, welche Grundstücke wie jenes am besten beschreiben, denn Grundstücke wie diese sind sehr rar geworden, in dieser Lage und Konfiguration kaum mehr am Markt zu finden.**

**Über nachstehenden Link finden Sie ein Video zur Ansicht:**

[https://www.youtube.com/watch?v=mS3F1WaKE\\_8](https://www.youtube.com/watch?v=mS3F1WaKE_8)

**In der beliebten Gemeinde Langenzersdorf gelangt dieses erhabene, sehr gut konfigurierte und gut erschlossene Baugrundstück in herrlicher und einzigartiger Lage am Waldrand in einer sehr sonnigen und zentralen, ruhig gelegenen, exklusiven Lage zum Verkauf. Das Grundstück ist als Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen (BO) gewidmet und weist eine Gesamtgröße von ca. 1.025m<sup>2</sup> auf.**

Die Grünlage verbunden mit der perfekten Infrastruktur der nahe liegenden Stadt Korneuburg und die Lage direkt an der Stadtgrenze zu Wien sprechen für diese Liegenschaft. Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Grundstück spricht, ist, dass kein Bauzwang besteht. Seitens der Gemeinde Langenzersdorf ist ein Bebauungsplan erlassen, wonach eine Bebauung gemäß § 7 der beiliegenden Bebauungsbestimmungen möglich ist. Es ist lediglich ein Hauptgebäude mit einer Wohneinheit und einem Nebengebäude innerhalb der zulässigen Größe und Höhen in Bauklasse I pro Grundstück gemäß §7 erlaubt. Die bebaubare Fläche für ein Hauptgebäude ist mit 65m<sup>2</sup> beschränkt, die bebaubare Fläche für ein Nebengebäude mit 25m<sup>2</sup>.

Das Grundstück liegt in erhöhter, hervorragender Wohnlage, direkt an Wälder angrenzend, dennoch in sehr guter, ruhiger Siedlungslage. Durch den nahe gelegenen direkten Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen Richtung Krems, St. Pölten, Tulln und Wien.

**NÜTZEN SIE DIESE EINZIGARTIGE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE NOCH HEUTE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ MIT SÄMTLICHEN LIEGENSCHAFTSDetails AN!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im**

**Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**