

**1.120 m<sup>2</sup> Grundstück in Brunn zur Grenze 1230 Wien -  
nähe SCS**



Front 2

**Objektnummer: 141/81324**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



### **Fabian Doll**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

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



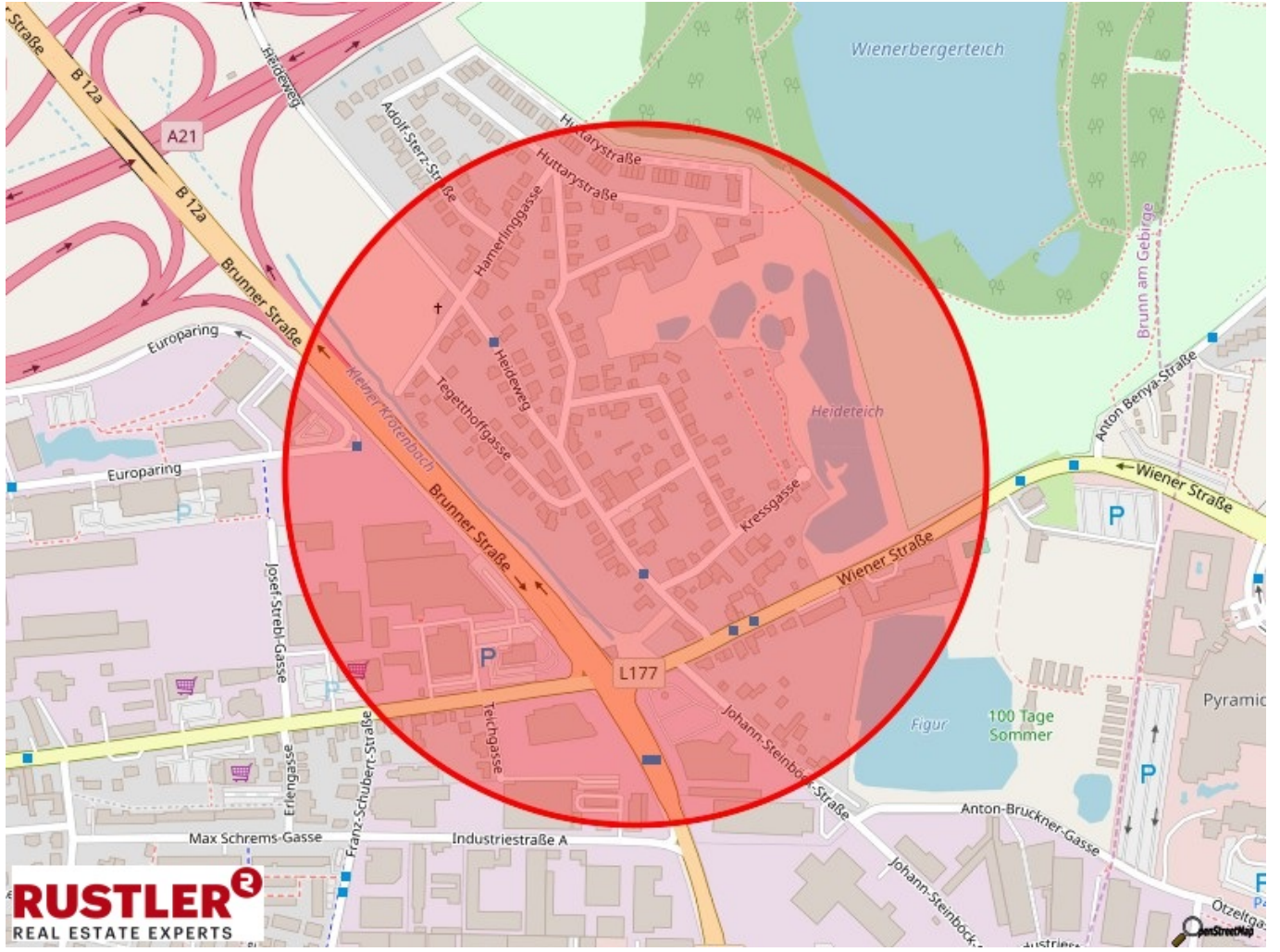




**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



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



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Siedlungslage nahe zur Wiener Stadtgrenze beim Heideteich und Wienerbergerteich gelegen, wird dieses Grundstück in Brunn am Gebirge mit einer **erzielbaren Nutzfläche von etwa 628,72 m<sup>2</sup> plus 131,79 m<sup>2</sup> Terrassen und Balkone, sowie 539,35 m<sup>2</sup> Gärten** auf einer **Grundstücksfläche von etwa 1.120 m<sup>2</sup>** zum Kauf angeboten. Das Baugrundstück ist bereits komplett aufgeschlossen. Es befindet sich derzeit noch ein unterkellertes Einfamilienhaus und eine kleine Holzhütte auf dem Grundstück. **Die Flächen laut Baubewilligung teilen sich wie folgt auf: Möglichkeit zum Bau eines großzügigen Hauses mit ca. 600m<sup>2</sup> WF. Bauträgeroption wären 2 Häuser zu je: Flächenaufstellung Haus 1: KG: 76,65 m<sup>2</sup> EG: 77,15 m<sup>2</sup> plus 29,98 m<sup>2</sup> Terrasse OG: 90,99 m<sup>2</sup> plus 17,60 m<sup>2</sup> Balkone DG: 76,90 m<sup>2</sup> plus 13,31 m<sup>2</sup> Loggia und Terrassen Gesamtnutzfläche: 321,69 m<sup>2</sup> plus 60,89 m<sup>2</sup> Freiflächen und 272,40 m<sup>2</sup> Garten Flächenaufstellung Haus 2: KG: 83,22 m<sup>2</sup> EG: 82,67 m<sup>2</sup> plus 29,99 m<sup>2</sup> Terrasse OG: 81,47 m<sup>2</sup> plus 17,60 m<sup>2</sup> Balkone DG: 59,67 m<sup>2</sup> plus 23,31 m<sup>2</sup> Terrassen Gesamtnutzfläche: 307,03 m<sup>2</sup> plus 70,90 m<sup>2</sup> Freiflächen und 268,95 m<sup>2</sup> Garten Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Lage:** Brunn am Gebirge überzeugt vor allem durch die Nähe zu Wien. Die Nahversorgung ist bei diesem Objekt sehr gut gewährleistet, mehrere Lebensmittelhändler und Restaurants sind schnell erreichbar. Die beliebte Shopping City Süd ist mit dem Auto binnen 5 Minuten erreichbar, die Badner Bahn ist zu Fuß in 15 Minuten erreicht. Das Grundstück liegt sehr ruhig und bietet viele Möglichkeiten für ausgiebige Spaziergänge. Auch für Naturliebhaber ist diese Lage hervorragend geeignet, denn mehrere Teiche, unter anderem der Wienerbergerteich, befinden sich in der nahen Umgebung und bieten die ideale Voraussetzung für Entspannung. Brunn am Gebirge verbindet somit die idealen Vorzüge von Stadt und Land und bietet seinen Einwohnern ein idyllisches Klima.