

## Baugrund in ruhiger Lage – Platz für Ihre Wohnträume



PHOTO-2023-03-15-

**Objektnummer: 141/81866**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## 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**

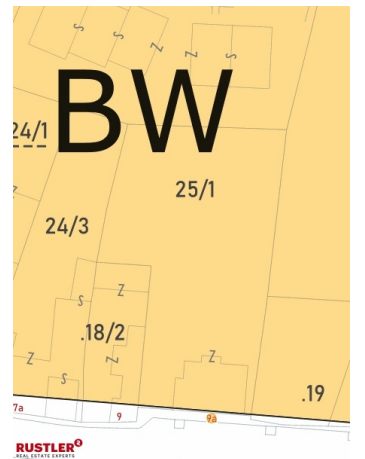
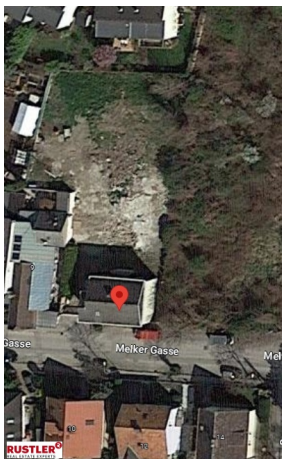
Rustler Immobilientreuhand

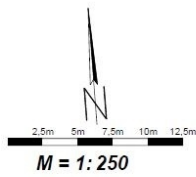
T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

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







**Legende**

- Grundstücksgrenze:**  
 übermessen  
 überprüft  
 nicht  
 berichtigt  
 gelöscht  
 Nutzungsgrenze
- Grundstücksnr.:**  
 12/3 im rechtsverbindlichen Grenztabell  
 12/3 im Grundsteuerkaster

- Grenzpunkt Vermerkungsart:**  
 H Grenzstein  
 H mit 16 Maste- oder Mauerocke  
 O 75 Zaunskule  
 O 15 Eisenstift  
 O 10 Metallmarke  
 O 10 Nagel
- Zaunmauer  
 Mauer  
 Zaun  
 Gebäude / Haus

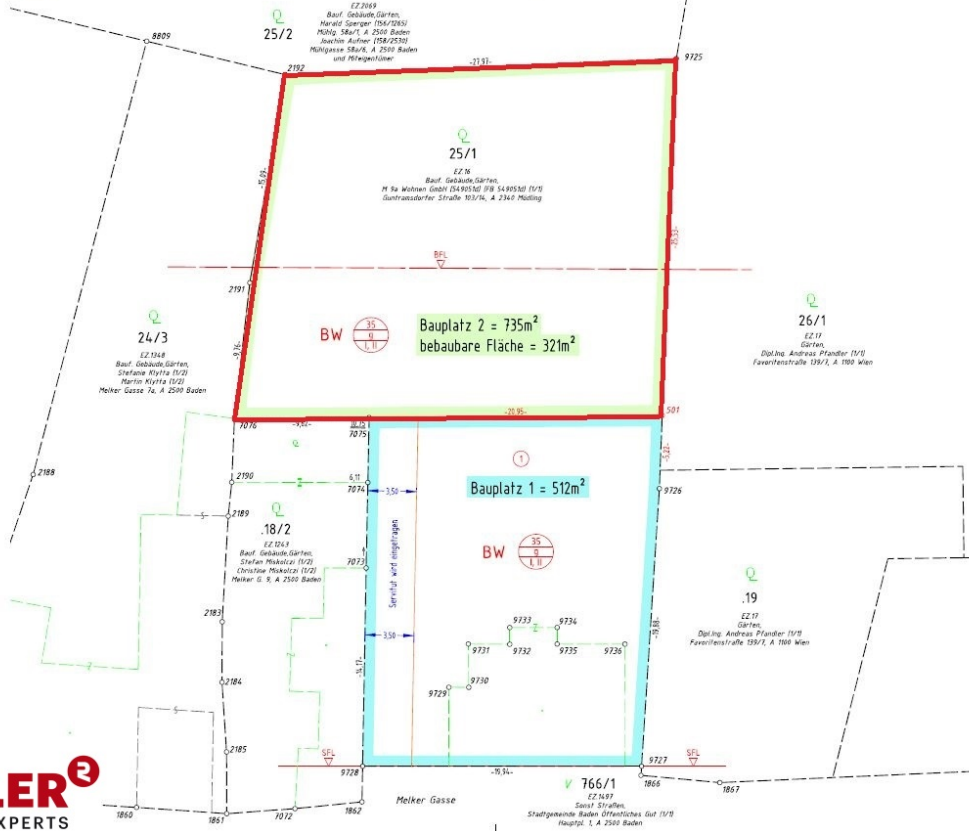
**Vermessung**  
 Josef Strebl-Gasse 3  
 A-2345 Brunn am Gebirge  
 www.zt-miedler.at



**Miedler**  
 ZIVILTECHNIKER GES.M.B.H.  
 Tel. 02236/23 5 20-0  
 office@zt-miedler.at

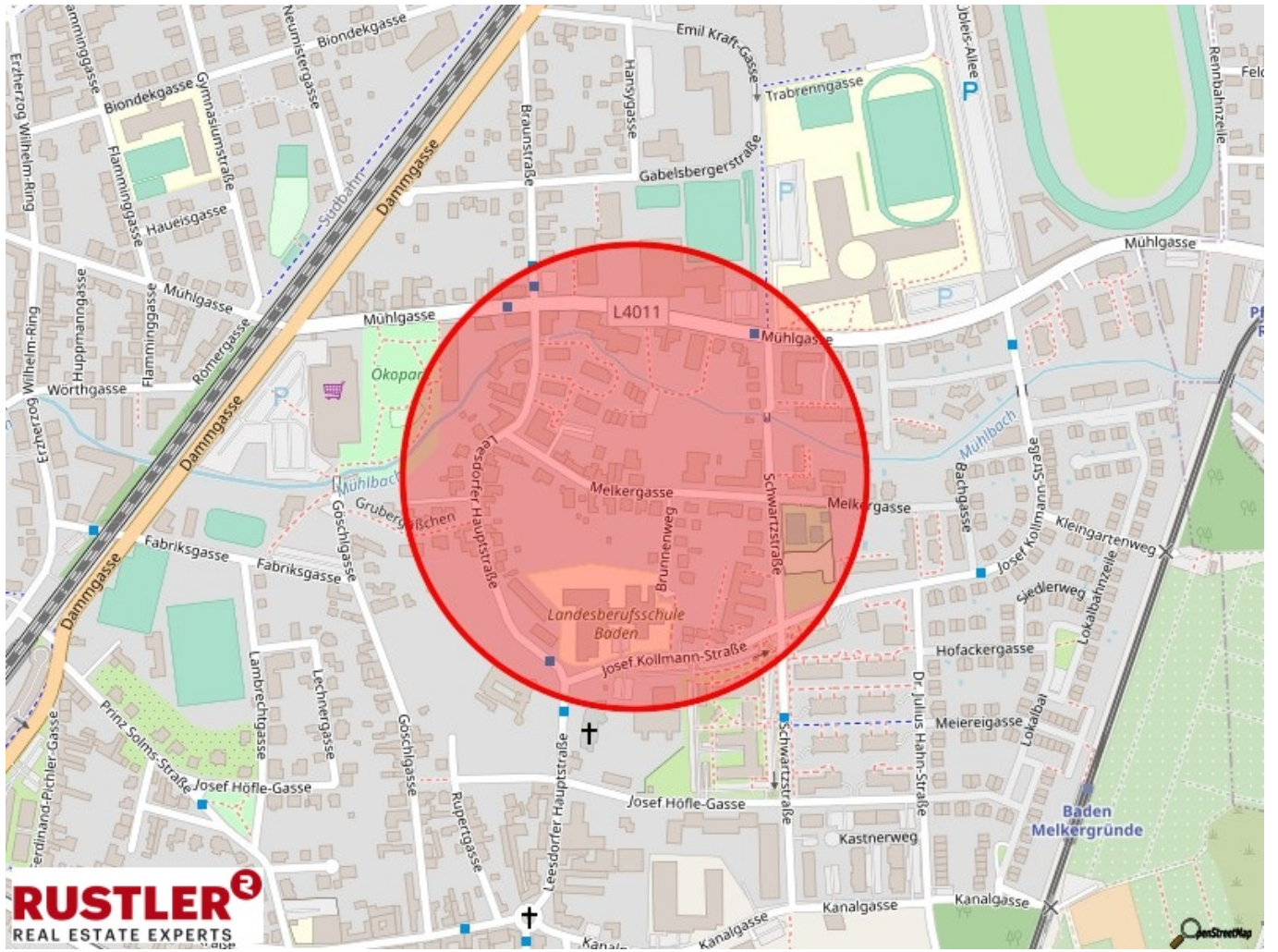
Dipl.-Ing. Robert Miedler  
 Geschäftsführer und Inhaber  
 staatlich befugter und beeideter  
 Ingenieurkonsultent für Vermessungswesen  
 allgemein beeideter und gerichtlich  
 zertifizierter Sachverständiger

**Teilungsplanentwurf 30.07.2024**  
 GZ:  
 KG: 04017 Leersdorf



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





## 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. Grundstückgröße: 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.