

Baugrund mit Altbestand in sonniger Süd-Lage



PHOTO-2023-03-15-14-

Objektnummer: 141/81895

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Leesdorf
Kaufpreis:	496.500,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



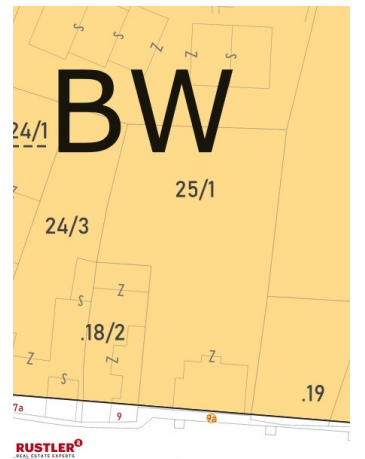
Ulrike Rösch

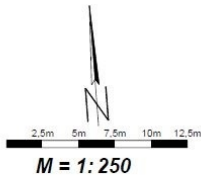
Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

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





Legende	Grenzpunkt Vermerkungsart:
Grundstücksgrenze: ————	Ø mit 18 Grenzstein
übernommen ————	Ø 75 Haus- oder Mauerecke
überprüft ————	Ø 75 Zaunmähle
Haus ————	Ø 18 Eisenrohr
berichtigt ————	Ø 18 Metallmarke
gelöscht ————	Ø 18 Nagel
Nutzungsgrenze ————	Zaunmauer
Grundstücknummer:	Mauer
12/3 im rechtsverbindlichen	Zaun
Grenzkataster	Gebäude / Haus
12/3 im Grundsteuerkataster	

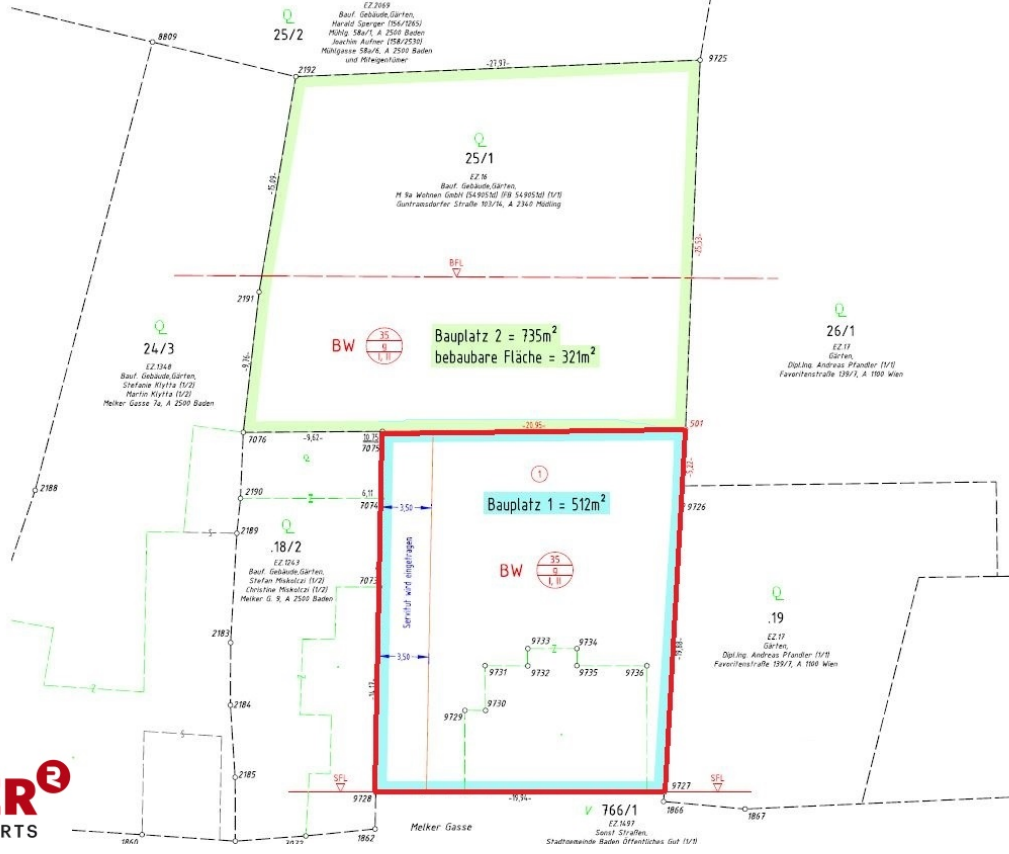
Vermessung
 Josef Strebl-Gasse 3
 A-2345 Brunn am Gebirge
 www.zi-miedler.at



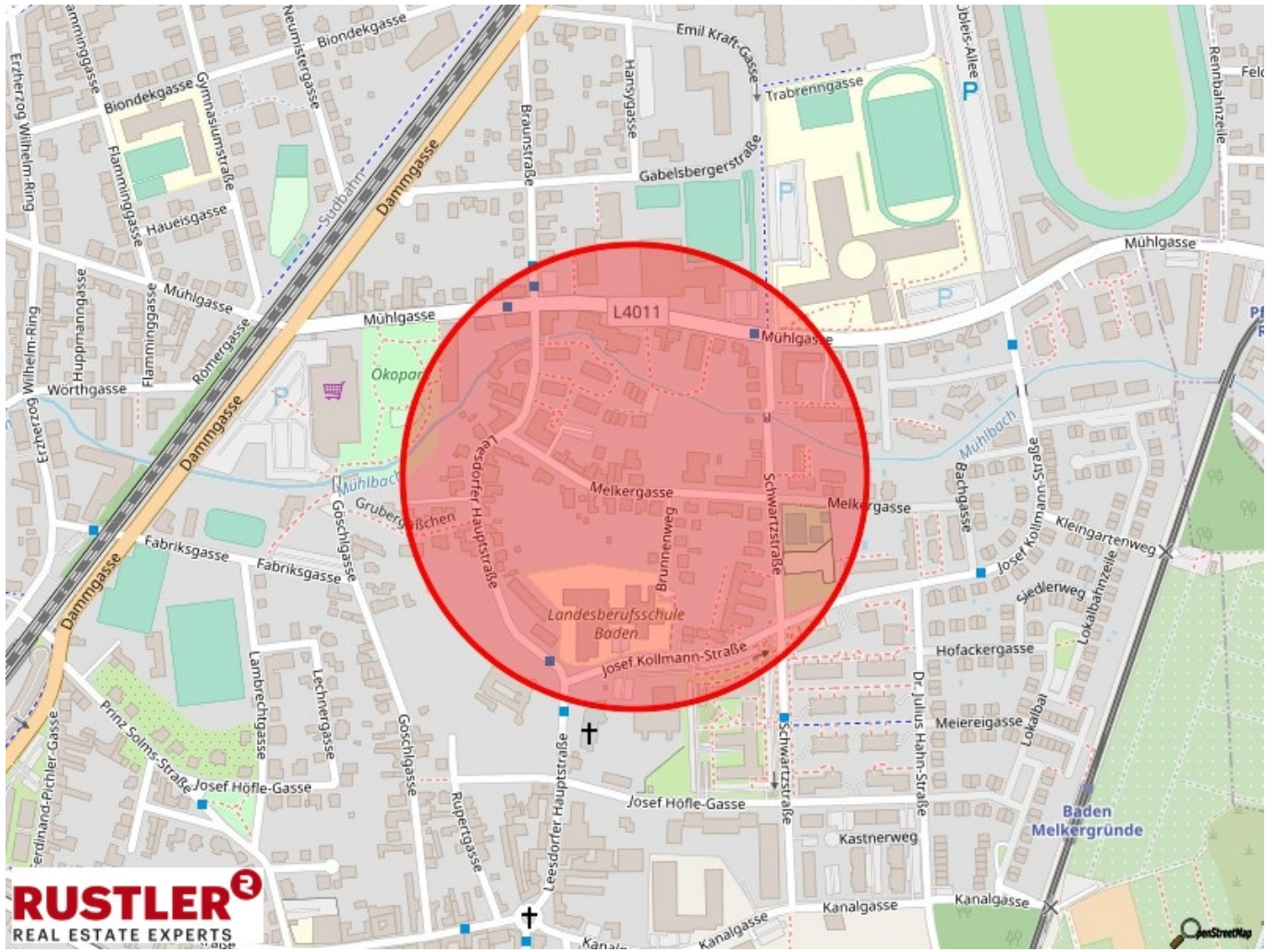
Miedler
 ZIVILTECHNIKER GES.M.B.H.
 Tel. 02236/23 5 29-0
 office@zi-miedler.at

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

Teilungsplanentwurf 30.07.2024
 GZ:
 KG: 04017 Leersdorf



RUSTLER[®]
 REAL ESTATE EXPERTS



Objektbeschreibung

Das Grundstück in Leesdorf bei Baden bietet eine Fläche von ca. 512 m² und ist nach Süden ausgerichtet. Auf dem Grundstück befindet sich ein Altbestand, welchen man entweder sanieren oder auch abreißen kann. Die ruhige Lage ermöglicht gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit von allen wichtigen Annehmlichkeiten und bietet somit eine ideale Basis für individuelle Bauvorhaben. Das Grundstück weist eine Bauklasse I und II auf, mit einer maximalen Bauhöhe von 8 Metern und einer Baudichte von 35%. Die Bauweise ist als geschlossen definiert, was eine harmonische Eingliederung in die umliegende Bebauung gewährleistet. In der Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen und Apotheken. Die Stadt Baden ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zusätzlich eine breite Palette an kulturellen und Freizeitmöglichkeiten. Grundstückgröße: ca. 512 m²
Bauklasse: I und II Maximale Bauhöhe: 8 Meter Baudichte: 35% Bauweise: geschlossen
Ausrichtung: Süden Lage und Infrastruktur: Das Grundstück liegt in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Lage in Leesdorf bei Baden, nur 1 km vom Bahnhof Baden entfernt. Von dort aus erreichen Sie Wien in nur 30 Minuten, was es besonders für Pendler zu einem attraktiven Standort macht. Wichtige Einrichtungen wie der Billa Plus Supermarkt sind in nur ca. 7 Gehminuten erreichbar, und die Bank befindet sich bereits in ca. 5 Minuten Fußweg. Weitere Geschäfte wie Apotheke und Bipa sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Der Hauptplatz von Baden ist nur 2 km entfernt und schnell mit dem Auto erreichbar. Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da sich zahlreiche Schulen und Kindergärten in der Umgebung befinden, darunter die HTL Baden Malerschule Leesdorf und die Berufsschule. Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Spielplätze und Parks sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport und Erholung im Grünen.