

## Baugrund mit Altbestand in sonniger Süd-Lage



PHOTO-2023-03-15-14-

**Objektnummer: 141/81895**

**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>	496.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



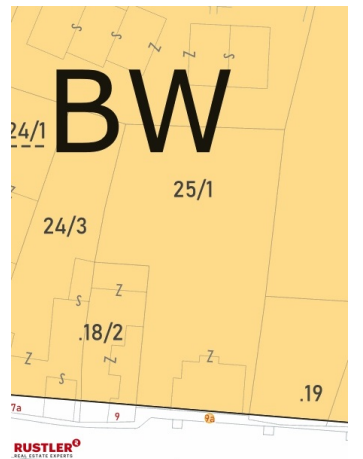
### **Ulrike Rösch**

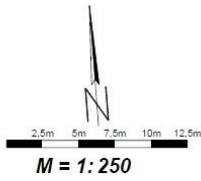
Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

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





Legende		Grenzpunkt Vermerkungsart:	
Grundstücksgrenze:	übernommen	Ø	Granzstein
	überprüft	Ø 75	Haus- oder Mauerecke
	neu	Ø 100	Zaunabläß
	berichtigt	Ø 100	Eisenschloß
	gebildet	Ø 100	Metallmarka
Nutzungsgrenze		Ø 100	Nagel
Grundstücksnr.:	12/3 im Grundsteuerkatalog	—	Zaunmauer
	12/3 im Grundsteuerkatalog	—	Mauer
		—	Zaun
		—	Gebäude / Haus

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



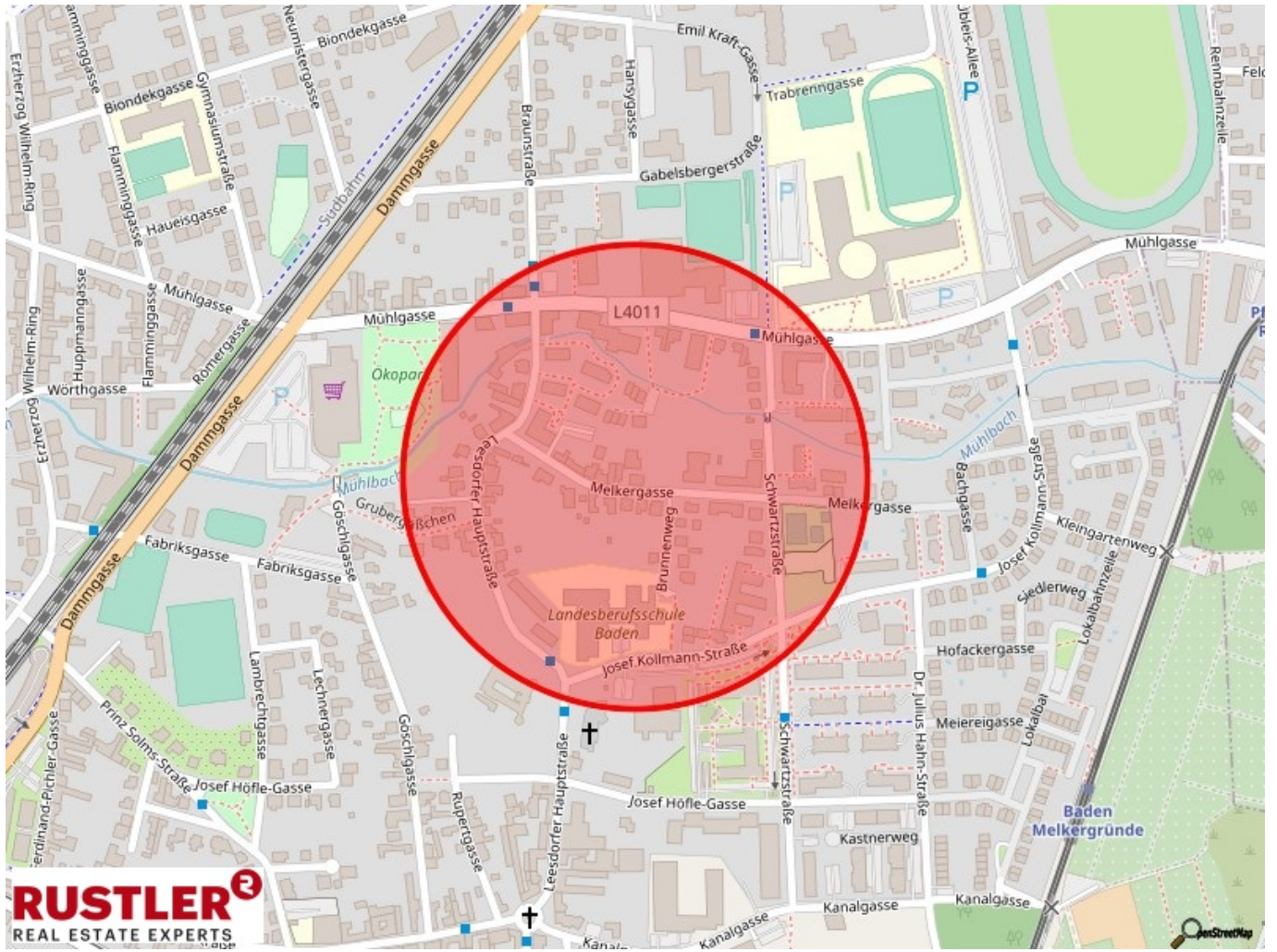
Miedler  
ZIVILTECHNIKER GES.M.B.H.  
Tel. 02236/23 5 29-0  
office@zi-miedler.at

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<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



## Objektbeschreibung

Das Grundstück in Leesdorf bei Baden bietet eine Fläche von ca. 512 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
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.