



Inserat ID: 141820

erstellt am : 05.04.2025

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 450000€

Straße: Föhrengasse

2353 Guntramsdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Loreen Kölbl

Tel: +43 699 10 70 1433

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Grundfläche: 617m<sup>2</sup>

## Traumhaftes Grundstück für Ihr neues Zuhause



Auf 617 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Grundstück, das Raum für Ihre Wohnräume bietet ? ob gemütliches Einfamilienhaus oder moderne Villa. Es besteht ein Altbestand welcher Ihnen die Möglichkeit eröffnet, Ihre eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Die ruhige, grüne Umgebung sorgt für Lebensqualität und lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Arzt, Apotheke, Schule und Supermarkt sind in der Nähe, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Badner Bahn).

Bauland-Wohngebiet - MBF o/k - Bauklasse I/II

Zur Straße muss ein Bauchwich von 4 Meter eingehalten werden. Das Grundstück hat eine Straßenfront von 17 Meter.

Geschlossene Bauweise !!

Strom-, Gas- Wasser- und Kanalanschlüsse sind vorhanden. Ein Brunnen befindet sich am

Grundstück.

#### 4. SONDERREGELUNGEN FÜR DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE, BEBAUUNGSDICHTE UND BEBAUUNGSWEISE

4.1 In den im Bebauungsplan mit der Bebauungsdichte ?MBF? (MBF = Maximal bebaubare Fläche) bezeichneten Flächen ist die zulässige, bebaubare Fläche nach der folgenden Formel zu ermitteln:  $MBF = 150m^2 + 4\%$  der Bauplatzgröße + Nebengebäude bis zu 100m<sup>2</sup> insgesamt

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause in einer Umgebung, die Natur und Komfort vereint!  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 617m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Grundstück

hwbwert: 228.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.6m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 450000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna Loreen

Nachname: Kölbl

Tel.: +43 699 10 70 1433

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)