



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihr Ansprechpartner:

**Ulrike Ostermann**

☎ +43 664/60771500

✉ [ulrike.ostermann@smkimmo.at](mailto:ulrike.ostermann@smkimmo.at)



## TRAUMHAFTES BAUGRUNDSTÜCK!

Datum: 01. 05. 2024



### Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/8902
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Grundstück
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Baden
<b>Ort:</b>	Kottingbrunn
<b>Nähe:</b>	Schönaustraße
<b>Lage:</b>	Stadttrand

### Kosten

**Kaufpreis:** € 550.000,00

### Flächen

**Grundstücksfläche:** 960,00 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

REALISIEREN SIE IHREN TRAUM VOM EIGENHEIM – erwerben Sie dieses traumhafte 960 m<sup>2</sup> große Grundstück in Kottingbrunn und genießen Sie alle Vorteile eines neuen Zuhause.

Hier handelt es sich um eine 980 m<sup>2</sup> große Fahnenparzelle mit einer Länge von 45,35 m und Breite von 20,06 m. Die Zufahrt hat eine Länge von 23,34 m und eine Breite von 3,47 m und gehört zum Grundstück. Bauklasse BW2WE – offene Bauweise – Bebauungsdichte 23 % oder 225 m<sup>2</sup>. Es sind von der Fahne 32 m der Wasseranschluss, der Kanalanschluss, sowie die Leerverrohrung für Strom und Gas in der Erde verlegt. Wasseranschluss und Kanalanschluss sind vorhanden. Das Grundstück ist voll aufgeschlossen und hat keinen Bauzwang.

Die Verkehrsanbindung ist perfekt: ca. 10 Minuten zur Autobahnanschlussstelle Kottingbrunn oder Leobersdorf. Zur Autobushaltestelle sind es eine Gehzeit von ca. 5 Minuten und der Bahnhof Leobersdorf oder Kottingbrunn sind in einer Gehzeit von ca. 10-15 Minuten erreichbar. Dieses Grundstück



## Detaildaten

**Öffentliche Anbindung:** Bus,  
**Lage:** Aussichtslage,

bietet nicht nur die Grundlage für ein individuelles Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, in einer attraktiven Gemeinde im Bezirk Baden, mit Wien-Nähe ca. 30 Minuten, wohnhaft zu werden.

Für Gas, auch für Strom, ist eine Leerverrohrung auf dem Grundstück vorhanden.

Es sind das Wasser (Wasserleitungsverband Bad Vöslau) und der Kanal angeschlossen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Holzhaus, welches zurzeit als Freizeitdomizil genutzt wird. Das Grundstück liegt im Bauland, Wohngebiet, und kann offen mit 2 Wohneinheiten bebaut werden.

Lassen Sie sich diese Rarität von einem der letzten Baugrundstücke in einer ruhigen Siedlungsgegend in Kottlingbrunn mit viel Freizeitaktivität nicht entgehen und sichern Sie sich Ihren neuen Wohntraum.

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Ostermann, Tel.: 0664/60771500, E-Mail: [ulrike.ostermann@smkimmo.at](mailto:ulrike.ostermann@smkimmo.at)

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

[WWW.SMKIMMO.AT](http://WWW.SMKIMMO.AT)

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/8902](http://smkimmo.at/immobilien/details/8902)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



## SMK Immo Treuhand GmbH

Immobilien richtig verkaufen!  
Ihr regionaler Immobilienexperte

Mit Experten - Tipps



Der Immobilienexperte mit offizieller Leistungsgarantie:  
Gehen Sie auf Nummer sicher, wenn es um Maklerleistungen geht.

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)