

**Traumgrundstück: Eigenheim in 2463 Gallbrunn im Bezirk  
Bruck a. d. Leitha, ohne Bauzwang!**



**Objektnummer: 7690/39**

**Eine Immobilie von Knauss Immobilien & Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2463 Gallbrunn
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	358,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Fabian Knauss**

Knauss Immobilien & Investments  
Feldgasse 15  
2463 Gallbrunn

T +43 676 795 90 06

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



Warum mit Uns arbeiten?

- Professionelle Vermarktung
- Rechtssichere Abwicklung
- Wir gehen für Sie in Vorleistung!

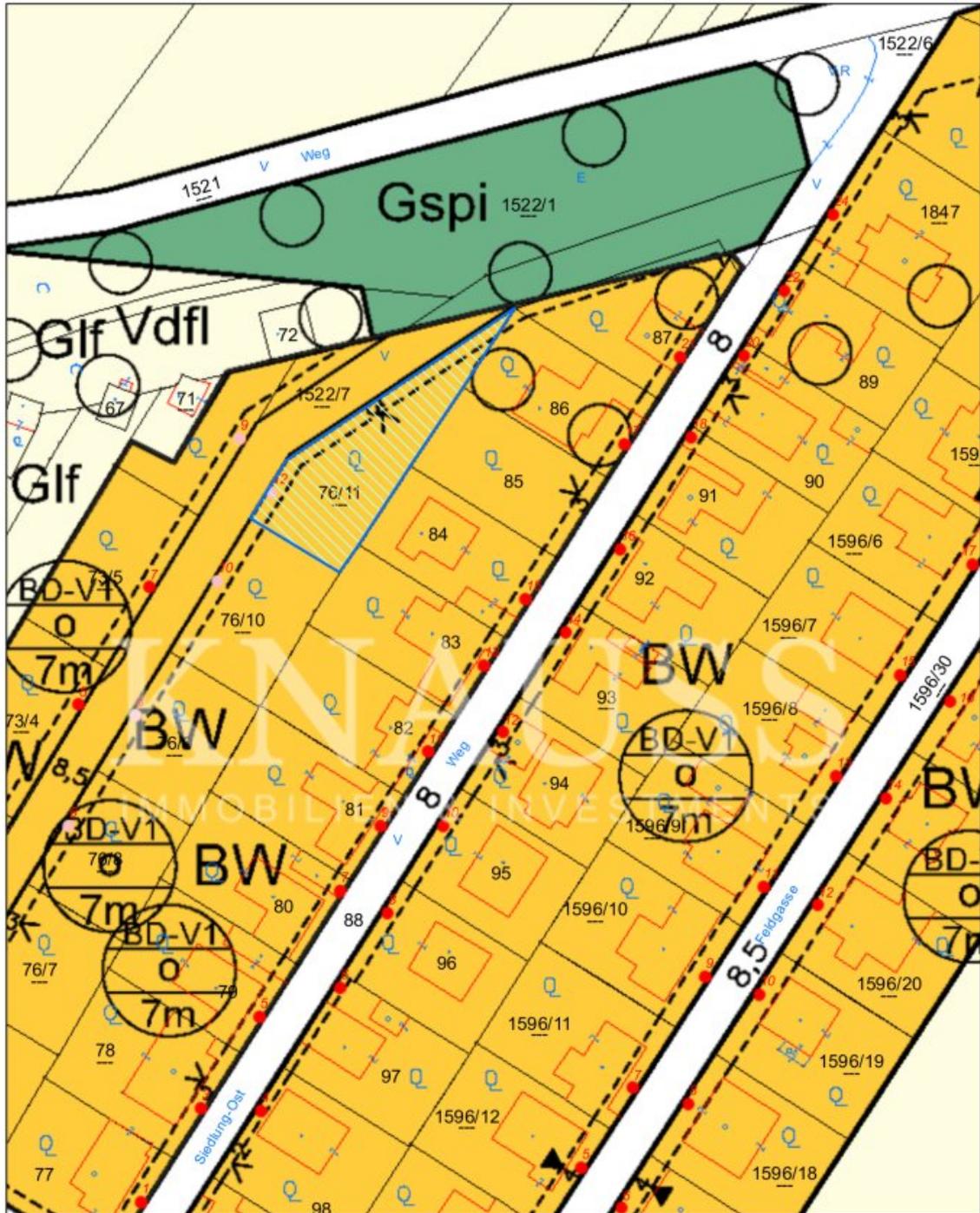
**KNAUSS**  
IMMOBILIEN & INVESTMENTS

**Wir verkaufen Ihre Immobilie!**

**KNAUSS**  
IMMOBILIEN & INVESTMENTS

Vereinbaren Sie ein kostenloses Erstgespräch.

T.: 0676 795 9006  
M.: office@knauss-immo.at  
W.: www.knauss-immo.at



**Lageplan**

**Marktgemeinde Trautmannsdorf/Leitha**  
 2454 Trautmannsdorf/Leitha, Kupfergasse 1  
 Tel: 02169/2246  
 e-Mail: sekretariat@trautmannsdorf.at



Plotdatum: 08.08.2023  
 Maßstab (im Original): 1:1.000  
 Erstellt durch Anwender:  
 Angelika Büchl\_Trautmannsdorf/Leitha

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



## Objektbeschreibung

Wir freuen uns sehr, Ihnen exklusiv dieses wundervolle **Baugrundstück** mit ca. **750m<sup>2</sup>** in 2463 Gallbrunn zum Kauf anbieten zu dürfen.

Das Grundstück befindet sich im **Baulandwohngebiet** und bietet eine **Bebauungsdichte von 30%**, das bedeutet, es darf maximal eine Fläche von 225m<sup>2</sup> verbaut werden. Auf dem Grundstück besteht kein Bauzwang.

### Key-Facts:

- **750m<sup>2</sup> Baulandwohngebiet**
- **30% Bebauungsdichte**
- **7m mögliche Gebäudehöhe**
- **offene Bauweise**
- **kein Bauzwang!**
- **Aufschließungsabgabe laut Gemeinde: EUR 22.249,50,-**
- **Maße: 60m; 52m; 20m; 13m**

Dieses Grundstück bietet Ihnen eine Vielzahl von Möglichkeiten, ein Zuhause zu schaffen, das zu Ihnen und Ihrem Lebensstil passt. In der Ortschaft gibt es eine lokalen Greisler, mit einer sehr netten Eigentümerin. Auch der Nachwuchs ist gut versorgt im Gallbrunner Kindergarten und mit dem Spielplatz direkt vor der Haustür. Zusätzlich gibt es einen Musikverein, einen Tischtennisverein, einen Reitstall und die Möglichkeit Mitglied im Musikheim oder bei der Gallbrunner Feuerwehr zu werden. Ausreichend Natur für Spaziergänge und Freilauf für Ihre Haustiere bieten die weitläufigen Felder und Wälder gleich hinter dem Grundstück.

Mit der Verkehrsanbindung per Bus erreichen Sie bequem und schnell die nächstgelegenen Ortschaften mit Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. In Trautmannsdorf an der Leitha gibt es

eine Volksschule und in Schwadorf eine neue Mittelschule, beide innerhalb von 10 Minuten mit dem Bus erreichbar und mit sehr gutem Ruf behaftet. Ebenso schnell erreichbar ist der Bahnhof in Sarahsdorf mit Anbindung zum Hauptbahnhof und der Bahnhof in Fischamend mit Anbindung nach Wien Mitte. Der Wiener Flughafen ist ca. 15 Minuten mit dem Auto entfernt. Autobahnauffahrten in Bruck an der Leitha und Fischamend sind etwa. 10 Autominuten entfernt.

Machen Sie sich bereit, Ihren **Traum vom Eigenheim** zu verwirklichen. Dieses einzigartige Grundstück in 2463 Gallbrunn, Niederösterreich, bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit dazu. Wenn Sie mehr über das Grundstück erfahren möchten, kontaktieren Sie uns gerne.

**Fabian Knauss**

**KNAUSS IMMOBILIEN&INVESTMENTS**

[0676 795 9006](tel:06767959006)

[office@knauss-immo.at](mailto:office@knauss-immo.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de) - <https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <5.000m

Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Post <5.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap