

**Doppelhaus-Potenzial oder Luxus-Villa? 805 m<sup>2</sup> Baugrund  
in Theresienfeld (40% verbaubar!)**



**Objektnummer: 8086/353**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2604 Theresienfeld
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Josef Heiss

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +4366493021686

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



## Objektbeschreibung

### Sie suchen das perfekte Grundstück für Ihr Projekt im Süden von Wien?

*Hier finden Sie die ideale Basis: Egal ob großzügiges Einfamilienhaus oder profitables Doppelhaus-Projekt – die Bebauungsbestimmungen und die perfekten Maße lassen Ihnen viel Spielraum!*

#### Die Fakten auf einen Blick:

- **Ideale Maße:** Mit ca. **19,5 m Straßenfront** und ca. **42,5 m Länge** ist das Grundstück perfekt geschnitten.
- **Großzügige Fläche:** 805 m<sup>2</sup> ebenes Bauland in der Tonpfeiffengasse.
- **Hohe Ausnutzung:** 40% Verbauungsdichte bieten Ihnen ca. 322 m<sup>2</sup> verbaubare Fläche pro Ebene!
- **Flexibilität:** Bauklasse I & II (bis 7,5m Gebäudehöhe) erlaubt moderne zweigeschossige Bauweise.
- **Investment-Chance:** Die Errichtung von **2 Wohneinheiten** ist gestattet – ideal für ein Doppelhaus (Breite erlaubt 2 separate Zufahrten!).

**Die Lage:** Theresienfeld bietet die perfekte Balance. Ruhige Siedlungslage, aber dank der Nähe zu Wiener Neustadt und der Südbahn/A2 sind Sie bestens angebunden.

**Interessiert an dem Bebauungsplan und weiteren Details?** Fordern Sie jetzt das unverbindliche Exposé an! Wir senden Ihnen sofort alle Unterlagen zu.

**Rufen Sie uns an: +43 664 9302 1686 – Josef Heiss, Daheim. D.A. Immobilien GmbH.**

**Wissen Sie, was Ihre Immobilie aktuell wert ist?** Transparenz schafft Sicherheit. Egal, ob Sie Verkaufsgedanken hegen oder einfach nur Ihren Marktwert kennen möchten: Wir bieten Ihnen eine **kostenlose & unverbindliche Online-Marktwertanalyse**. Erhalten Sie in wenigen Minuten eine professionelle Ersteinschätzung – persönlich verifiziert von Daheim Immobilien.

*Transparenz ist uns wichtig: Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Gemeinde. Irrtum vorbehalten.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.500m

Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap