

NEULENGBACH | tolles Baugrundstück für Ein- oder Zweifamilienhaus | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25569

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Art: | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3040 Neulengbach |
| Kaufpreis: | 219.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

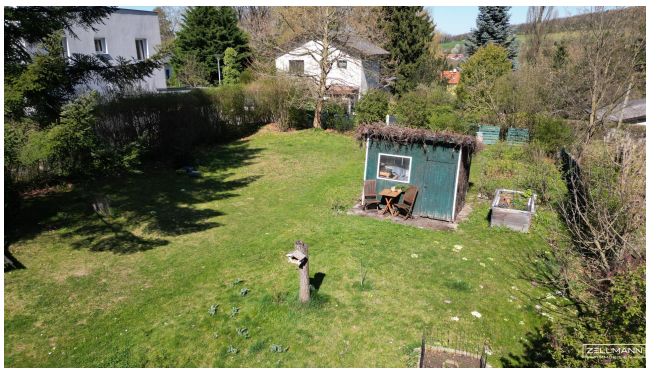
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien-Mauer

T +43 676 9076780

H +43 676 9076780

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





KONTAKT

Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Baugrundstück in ruhiger Grünlage – Freudstraße, Neulengbach

633 m² Grundstück · aufgeschlossen · Bauland Wohngebiet · Entwicklungspotenzial

In begehrter Wohnlage im Ortsteil Au am Anzbach in Neulengbach gelangt dieses attraktive Baugrundstück mit einer Fläche von rund 633 m² zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich in der Freudstraße und überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung sowie ihre ausgezeichnete Erreichbarkeit.

Das Grundstück ist bereits aufgeschlossen und bietet durch seine angenehme Grundstücksform mit ca. 32 m Länge und ca. 20 m Straßenfront optimale Voraussetzungen für eine individuelle Bebauung. Ein Teilungsentwurf liegt bereits vor, wodurch die Grundlage für eine rasche Umsetzung eines Bauprojekts gegeben ist.

Die Widmung als Bauland Wohngebiet (BW) ermöglicht die Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten, wodurch sowohl ein Einfamilienhaus als auch ein Doppelhaus realisierbar ist.

Ausstattung & Highlights

- Grundstücksgröße ca. 633 m²
- Grundstücksform: ca. 32 m Länge · ca. 20 m Straßenfront
- aufgeschlossen (Ergänzungsabgabe trägt Verkäufer)
- Anschlüsse: Strom · Wasser
- Teilungsentwurf vorhanden
- Ruhige, grüne Wohnumgebung
- Attraktives Entwicklungspotenzial

Bebauungsmöglichkeiten (unverbindliche Vorabinformation)

- Bebaubare Fläche: je nach Projekt individuell zu prüfen
- Gebäudehöhe: bis ca. 7,5 m
- Widmung: Bauland Wohngebiet (BW)
- Bauweise: ca. 2,5 Geschosse + Keller möglich
- Nutzung: Einfamilienhaus oder Doppelhaus
- Maximale Wohneinheiten: 2

Hinweis: Die angeführten Bebauungsmöglichkeiten dienen als unverbindliche Orientierung und sind ohne Gewähr. Verbindliche Angaben sind bei der zuständigen Baubehörde einzuholen.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Freudstraße in 3040 Neulengbach, im Ortsteil Au am Anzbach. Die Lage vereint absolute Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung und Infrastruktur. Neulengbach liegt rund 36 km westlich von Wien und zählt zu den attraktivsten Wohnlagen im Wienerwald. Die Umgebung ist geprägt von Natur, hoher Lebensqualität und einer angenehmen Wohnstruktur.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung in wenigen Minuten erreichbar
- Schulen und Kindergärten in der Umgebung
- Gute Anbindung über B44 und B19
- Nähe zu A1, A21 und B1

- Mehrere Bahnhaltstellen im Raum Neulengbach
- Wien in ca. 25 Minuten erreichbar (Auto oder Bahn)

Freizeit & Umgebung

- Ruhige Wohnlage im Grünen
- Wander- und Joggingwege direkt vor der Haustüre (z. B. Buchbergwarte)
- Schwimmbad, Sportanlagen und Reitzentrum in der Nähe
- Naturparadies Wienerwald unmittelbar angrenzend

Fazit

Ein optimal geschnittenes Baugrundstück in ruhiger Grünlage mit klarer Widmung und sehr guten Entwicklungsmöglichkeiten. Ideal für Bauherren, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Anbindung an Wien profitieren möchten.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in

entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap