EXPOSÉ

Objektnummer O2100166216 · Stand 18.11.2026



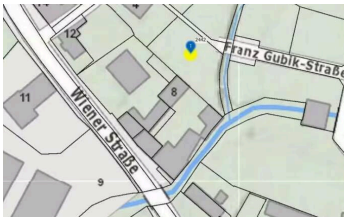
Ruhiges Grundstück in Wien-Nähe – naturnah am Wasser

2442 Unterwaltersdorf

ZU VERKAUFEN

345.000 €

Wohn-/Nutzfläche	**865 m²**
Grundstück	**865 m²**
Objektart	**Grundstück (Wohnbebauung)**
Vermarktung	**Zu Verkaufen**
Objektnummer	**O2100166216**



BESCHREIBUNG

Ruhiges Grundstück in Wien-Nähe – naturnah am Wasser
Kaufpreis: € 345.000,-
Grundstücksfläche: ca. 865 m²
Bebauungsdichte: ca. 30 % (lt. Eigentümer)
Bauklasse: I, II
Wohneinheiten: bis zu 2 möglich **Objektbeschreibung**
Dieses idyllische Grundstück mit einer Fläche von ca. 865 m² liegt in Unterwaltersdorf bei Ebreichsdorf, in unmittelbarer Nähe eines Seitenarms der **Fischa** – ein echtes Naturparadies.
Die bebaubare Fläche beträgt ca. 260 m², Bauklasse I, II. Laut Eigentümerinformation ist die Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten möglich. Damit eignet sich das Grundstück ideal für die Verwirklichung eines großzügigen Einfamilienhauses oder auch für zwei getrennte Wohneinheiten. **Lage**

- Region: Ebreichsdorf, Ortsteil Unterwaltersdorf
- Ruhige, naturnahe Wohngegend in Wien-Nähe
- Bahnhof Ebreichsdorf: ca. 25 min. zum Wiener Hauptbahnhof
- Autobahn A3: in wenigen Minuten erreichbar
- Flughafen Wien-Schwechat: ca. 30 Min. Fahrzeit

Infrastruktur:

- Kindergärten und Volksschule direkt im Ort
- Weiterführende Schulen in Ebreichsdorf, Baden & Umgebung (u. a. Don Bosco Gymnasium)
- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte im Ort
- Freizeitangebote: Magna Racino, Golfclub Schloss Ebreichsdorf, Thermenregion Baden

Ausstattung

- Grundstück ist **voll aufgeschlossen** (Strom, Kanal, Wasser)
- Aufschließungskosten bereits bezahlt
- Photovoltaikanlage vorhanden und in Betrieb mit Einspeisung (kann abgelöst werden)
- Ebenes Grundstück, ideal bebaubar

Kosten

- **Kaufpreis:** € 346.000,-

Nebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %
- Vertragserrichtung (Notar/Anwalt): ca. 2 %
- Vermittlungsprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Dieses Grundstück vereint Ruhe, Natur und perfekte Anbindung – ideal für Ihr Wohntraumprojekt in Wien-Nähe!

Ihr Ansprechpartner:
Josef Sieber
+43 676 8988 1716
j.sieber@immo.express

Einzelbesichtigungen sind selbstverständlich auch abends oder am Wochenende nach Vereinbarung möglich.
Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.
Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

AUSSTATTUNG

vollerschlossen

WEITERE DETAILS

Bezirk	**Baden**
Stadtbezirk	**Unterwaltersdorf**
Lage	**Ebreichsdorf**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Gesamtfläche	**865 m²**
Verfügbar ab	**Ab sofort**

IHR ANSPRECHPARTNER

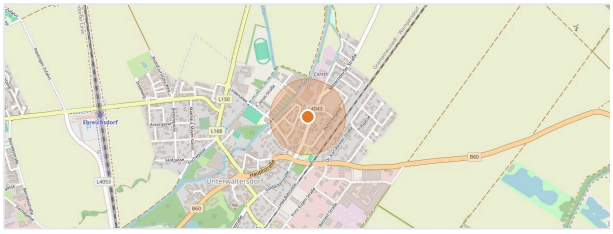


Josef Sieber
Mobil: +43 676 89 88 17 16
E-Mail: j.sieber@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=290949