EXPOSÉ
Referencia O2100166216
Fecha 18.11.2026



Ruhiges Grundstück in Wien-Nähe – naturnah am Wasser

Terreno (uso residencial) · 2442 Unterwaltersdorf

EN VENTA
345.000 €

865 m²	865 m²
Superficie	Terreno

Datos clave

Superficie	865 m²	Oferta	En venta
Terreno	865 m²	Referencia	O2100166216
Tipo de inmueble	Terreno (uso residencial)		

Descripción

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.

Equipamiento

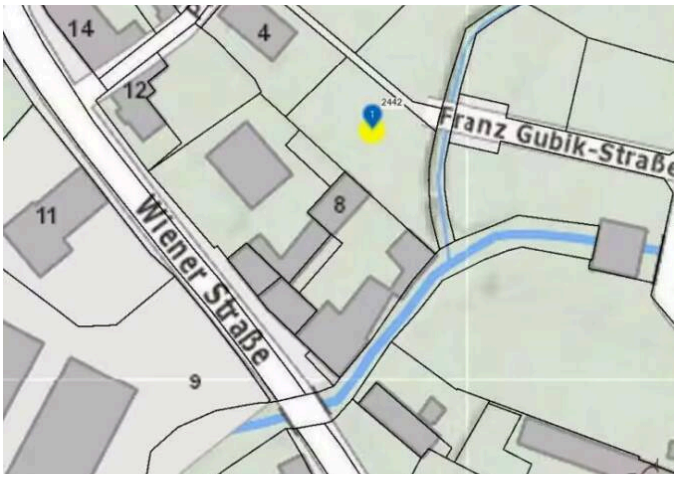
Totalmente urbanizado

Más detalles

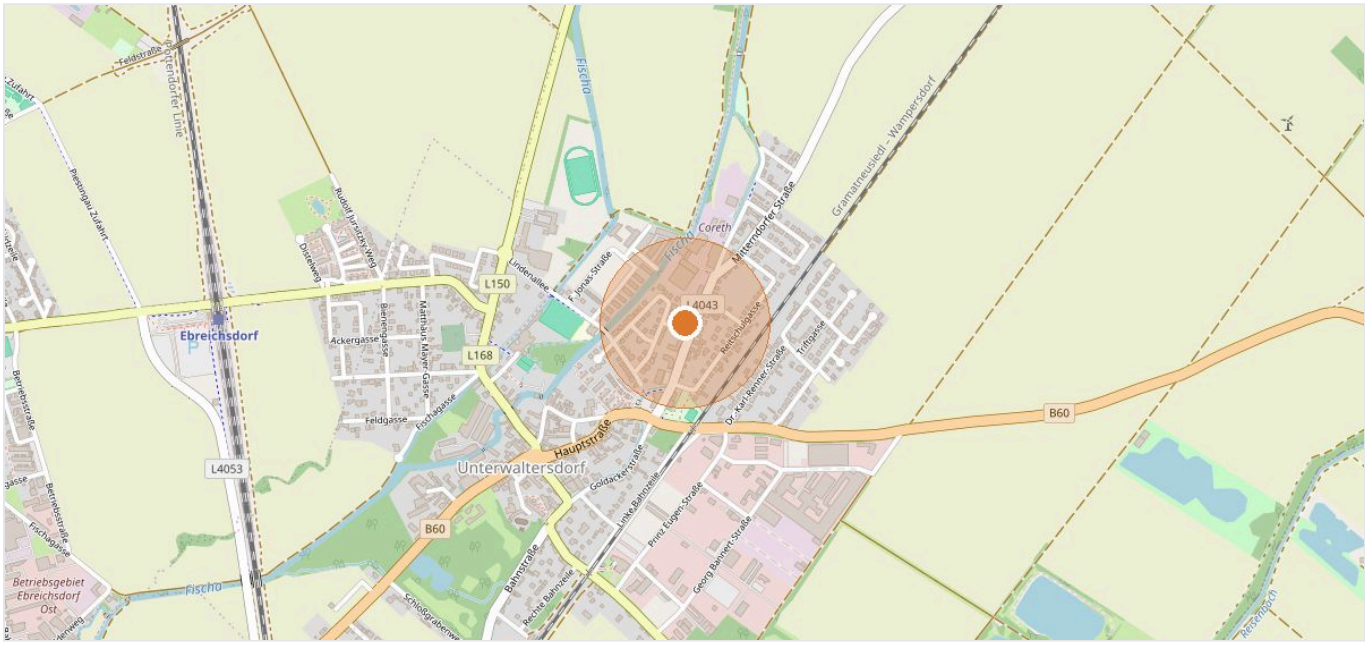
Distrito	**Baden**
Barrio	**Unterwaltersdorf**
Ubicación	**Ebreichsdorf**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**

Observaciones sobre el precio	**Negociable**
Superficie total	**865 m²**
Disponible a partir de	**Inmediatamente**

Impresiones



Ubicación



2442 Unterwaltersdorf · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Su contacto



Josef Sieber

Móvil +43 676 89 88 17 16

Correo j.sieber@immo.express

VER EN LÍNEA

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

Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=290949

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.