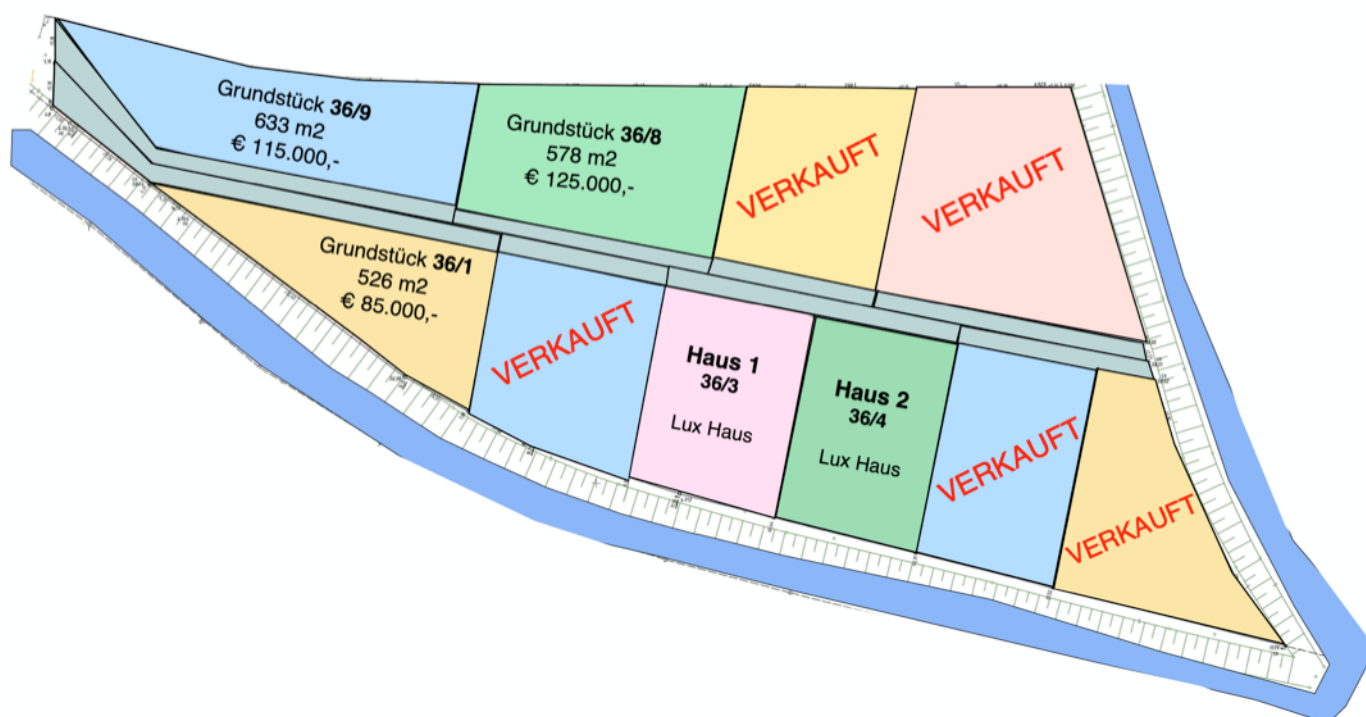


Wir verkaufen provisionsfrei 3 TOP-Baugrundstücke  
in sehr guter Lage in Wetzleinsdorf.

## WETZLEINSDORF LAAER STRASSE 36/1-9



2113 Wetzleinsdorf, Laaer Strasse 36/1-9

### Details

Objektart	Grundstück	Vermarktungsart	Kauf
Objektyp	Wohnen	Grundstücksgrösse	526 m2
Nutzungsart	Wohnen	Freie Grundstücke	3
Marklerprovison	Nein	Verfügbar	ab sofort
Kaufpreis	€ 85.000,-		

## Beschreibung

Wir verkaufen 4 Baugrundstücke in sehr guter Lage in Wetzleinsdorf.

Grundstück Nr. **36/9** : **633 m2 Kaufpreis € 115.000,-**

Grundstück Nr. **36/8** : **578 m2 Kaufpreis € 125.000,-**

Grundstück Nr. 36/7 : 459 m2 VERKAUFT!

Grundstück Nr. 36/6 : 677 m2 VERKAUFT!

Grundstück Nr. 36/5 : 413 m2 VERKAUFT!

Grundstück Nr. 36/5 : 432 m2 VERKAUFT!

Grundstück Nr. **36/4** : **433 m2 Lux Haus !**

Grundstück Nr. **36/3** : **435 m2 Lux Haus!**

Grundstück Nr. 36/2: 438 m2 VERKAUFT!

Grundstück Nr. **36/1** : **526 m2 Kaufpreis € 85.000,-**

Für die Verlegung einer Stromleitung, einer Wasserleitung, eines Kanalanschlusses und einer Telefonleitung auf das jeweilige Grundstück, inklusive der anteiligen bereits von LUX bezahlten Gemeindeaufschließungskosten, werden **€ 25.000,-** zusätzlich vor Kaufvertragsabschluß fällig.

Die Bauklasse ist I und II.

Die Widmung ist Bauland Agrar.

Die maximale Gebäudehöhe ist 8 m.

Es kann pro Grundstück ein Haus errichtet werden.

Da es noch keinen Bebauungsplan und keine Bauverpflichtung gibt ist die Grösse und die Anordnung des Hauses am Grundstück frei wählbar.

Da von der Gemeinde Großrußbach eine Mindestgrundstücksgrösse von 800 m2 vorgeschrieben wird , haben wir uns entschieden aus Kostengründen für unsere Kunden auch kleinere Grundstücke (als 800 m2) anzubieten. Hier ist es erforderlich ein Nutzwertgutachten und einen Wohnungseigentumsvertrag erstellen zu lassen. (Bei Detailfragen wenden Sie sich bitte an uns)

Die Grundstücke liegen in einer Sackgasse, (Privatstraße) umgeben von stillen Wohnstraßen. Dies garantiert ein hohes Wohlfühlpotential.

Die harmonische Nachbarschaft bietet eine angenehme Wohnatmosphäre, fernab vom hektischen Stadttreiben.

Auf Anfrage bieten wir Ihnen gerne die Einreichplanung Ihres Hauses und die Errichtung Ihres speziellen Einfamilienhauses in Holz- oder Ytong Massivbauweise belags- oder schlüsselfertig mit oder ohne Aussenanlage an.

Ebenso können wir Ihnen die Errichtung eines Pools oder eines Schwimmteichs anbieten.

Die Ergänzungsabgabe der Gemeinde wird uns vorgeschrieben und an Sie anteilig der jeweiligen Grundstücksgrösse weiterverrechnet.

---

## Lage

Als öffentliches Verkehrsmittel steht in unmittelbarer Nähe eine Buslinie (Linie 858 Korneuburg - Ernstbrunn - Naglern) zur Verfügung.

Dieser Autobus fährt nur 30 Minuten direkt vor dem Grundstück zum Bahnhof Korneuburg. In Korneuburg befinden sich diverse Ausbildungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Supermärkte) sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Großrußbach ist 3 km entfernt.

Der gehobene Einkaufsbedarf kann in diversen Einkaufszentren (G3) gedeckt werden. Ebenso sind Ärzte, Kindergärten und Schulen mit dem Auto gut erreichbar.

Korneuburg ist mit dem Auto in 10 Minuten und Wien in 20 Minuten erreichbar.

## Sonstige Angaben

Nebenkosten:

3,5 % Grundserwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch (Könnte erlassen werden!!)

1,5 % Kaufvertragserrichtung Notar inkl. 20% Ust. und Barauslagen

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



858 Naglern - Ernstbrunn - Korneuburg

Kursnummer	Montag - Freitag (Werktag)														Samstag (Werktag)		
	102	104	106	108	110	112	114	116	118	120	122	124	126	302	304	308	
Verkehrshilfs				▲			▲	△	▲	▲							
Naglern Ortsmitte		5,23		8,15													
Lachsfeld Ortsmitte		5,27		6,19													
Simonsfeld Ortsmitte		5,31		6,23													
Maisbaum Ortsmitte				6,26													
Ernstbrunn Schulen							11,51		12,44	13,36							
Ernstbrunn Hauptplatz	4,37	5,37	6,15	6,32	8,37	10,37	11,52	12,37	12,45	13,40	15,03	16,36	18,37	6,37	8,37	12,33	
Ernstbrunn Josef-Schöbich-Gasse	4,38	5,38	6,16	6,33	8,38	10,38	11,53	12,38	12,46	13,41	15,04	16,37	18,38	6,38	8,38	12,34	
Ernstbrunn Bahnhof	4,39	5,39	6,17	6,34	8,39	10,39	11,54	12,39	12,47	13,42	15,05	16,38	18,39	6,39	8,39	12,35	
Geismanns Bundesstraße	4,42	5,42	6,20	6,37	8,42	10,42	11,57	12,42	12,50	13,45	15,08	16,41	18,42	6,42	8,42	12,38	
Reinbersdorf Laaser Straße	4,44	5,44	6,22	6,39	8,44	10,44	11,59	12,44	12,52	13,47	15,10	16,43	18,44	6,44	8,44	12,40	
<b>Wetzleinsdorf Ort</b>	<b>4,46</b>	<b>5,46</b>	<b>6,24</b>	<b>6,41</b>	<b>8,46</b>	<b>10,46</b>	<b>12,01</b>	<b>12,46</b>	<b>12,54</b>	<b>13,49</b>	<b>15,12</b>	<b>16,45</b>	<b>18,46</b>	<b>6,46</b>	<b>8,46</b>	<b>12,42</b>	
Kambrunn Laaser Straße	4,48	5,48	6,26	6,43	8,48	10,48	12,03	12,48	12,56	13,51	15,14	16,47	18,48	6,48	8,48	12,44	
Wetzleinsdorf Ort	4,51	5,51	6,29	6,46	8,51	10,51	12,06	12,51	12,59	13,54	15,17	16,50	18,51	6,51	8,51	12,47	
Hetzmannsdorf b. Korneuburg Feuerwehr	4,55	5,55	6,33	6,50	8,55	10,55	12,10	12,55	13,58	15,21	16,54	18,55	6,55	8,55	12,51		
Oberglönsdorf Hofweggasse	5,00	6,00	6,38	6,55	9,00	11,00	12,10	13,00	13,03	14,03	15,26	16,59	19,00	7,00	9,00	12,56	
Oberglönsdorf Ortsmitte	5,01	6,01	6,39	6,56	9,01	11,01	12,11	13,01	13,04	14,04	15,27	17,00	19,01	7,01	9,01	12,57	
Oberglönsdorf Kapellenfeld	5,02	6,02	6,40	6,57	9,02	11,02	12,12	13,02	13,05	14,05	15,28	17,01	19,02	7,02	9,02	12,58	
Rückersdorf Kellersgasse	5,06	6,06	6,44	7,01	9,06	11,06	12,16	13,06	13,09	14,09	15,32	17,05	19,06	7,06	9,06	13,02	
Harmannsdorf bei Korneuburg Kirchenplatz	5,08	6,08	6,46	7,03	9,08	11,08	12,18	13,08	13,11	14,11	15,34	17,07	19,08	7,08	9,08	13,04	
Harmannsdorf bei Korneuburg Schulen							12,19		13,12		15,35						
Tresdorf Kirche	5,11	6,11	6,51	7,09	9,11	11,11	12,22	13,11	13,15	14,14	15,38	17,10	19,11	7,11	9,11	13,07	
Stetten Gewerbegebiet							13,17		17,12							13,09	
Tresdorf Gewerbegebiet							13,19		17,14							13,11	
Korneuburg Laaser Straße/Baumarkt	5,13	6,13	6,53	7,12	9,13	11,13	12,24	13,13	13,21	14,16	15,40	17,16	19,13	7,13	9,13	13,13	
Korneuburg Laaser Straße/EKZ	5,15	6,15	6,55	7,14	9,15	11,15	12,26	13,15	13,23	14,18	15,42	17,18	19,15	7,15	9,15	13,15	
Korneuburg HAK				6,56	7,15												
Korneuburg Hauptplatz	5,16	6,16			8,16	11,16	12,27	13,16	13,24	14,19	15,43	17,19	19,16	7,16	9,16	13,16	
Korneuburg Bahnhof	5,20	6,20	6,59	7,20	9,20	11,20	12,31	13,20	13,28	14,23	15,47	17,23	19,20	7,20	9,20	13,20	

4 = ein Schulbus in WNO, 5 = ein Schulbus Tages in WNO  
WNO schulische Tage 2024: 27.12.2023-05.01.2024, 03.-10.02., 23.-30.03., 18.05., 29.06.-01.08., 28.10.-22.11., 15.-16.11.

## ERREICHBARKEITEN

Übersichtsliste (nächstgelegene Einrichtungen)

Einrichtung	Name	Entfernung
Apothek	Apothek Ernstbrunn, Hauptplatz 2, 2115 Ernstbrunn	5,74 km
Arzt	Dr. Karin Hazilampur-Schreiber, Hauptstraße 31/1, 2114 Großrußbach	2,34 km
Aufladestation	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	7,05 km
Aufweschanlage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	15,12 km
Bäckerei	Bäckerei Steingrubl, Keine Adressinformation	5,69 km
Bank	Raffisenbank Großrußbach, Hauptstraße 5, 2114 Großrußbach	2,60 km
Bankomat	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	7,03 km
Bar	Heiligenkeller der Zünfte, Keine Adressinformation	7,28 km
Bibliothek	Stauffbücherei, Keine Adressinformation	15,24 km
Biergarten	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	18,55 km
Café	Café Henriette, Hauptstraße 39, 2114	2,28 km
Car-Sharing	CarSharing.at, Grinzingner Straße 112, 1190 Wien	25,01 km
Club / Disco	Club, Stockerauer Straße 19, Korneuburg	15,33 km
Drogerie	DM, Keine Adressinformation	14,64 km
Eisalon	Leonardelli La Gelateria, Keine Adressinformation	19,45 km
Fahrradabstellanlage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	2,35 km
Fahrschule	driverspoint, Keine Adressinformation	16,24 km
Fahrzeugverleih	KIRCHHOFF Mobility Austria GmbH, Schuster Straße 1, 2111 Tresdorf-Gewerbegebiet	12,61 km
Fast-Food Restaurant	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	6,35 km
Fleischer	Pfennigbauer, Keine Adressinformation	2,09 km
Frisier	Claudia Kreiter, Keine Adressinformation	2,62 km
Gemüchwaren	Gmoobauernkloß, Keine Adressinformation	7,06 km
Getränkverkauf	Getränkehaus Krause, Wagramer Straße 259,	23,54 km
Grünraum	3389950338552036532d971c5294, Keine Adressinformation	5,63 km
Kasino	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	23,96 km
Käseraum	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	14,86 km
Kindergarten	Kindergarten Großrußbach, Keine Adressinformation	2,72 km
Kino	Apollo, Keine Adressinformation	16,51 km
Klinik	Rehabilitationszentrum Weißer Hof, Keine Adressinformation	18,76 km
Konditorei	Manner-Shop, Keine Adressinformation	14,86 km
Krankenhaus	Landesklinikum Korneuburg, Keine Adressinformation	15,38 km
Kulturinstitut	Geistliches Jugendzentrum, Keine Adressinformation	9,04 km
Kulturzentrum	Schützkaten, Keine Adressinformation	10,10 km
Museum	Fossilenschauraum, Bahnhofstraße 8,	5,44 km
Musikschule	Musikschule, Keine Adressinformation	21,53 km
Parplatz / Parkgarage	Klettergarten Kreuzletten, Keine Adressinformation	3,82 km
Planetarium	Planetarium, Keine Adressinformation	29,14 km
Polizeienstelle	Polizei Ernstbrunn - nicht immer besetzt, Johann-Hannigasse 1, 2115 Ernstbrunn	5,62 km
Postamt	2114 Großrußbach, Hippelerser Straße 2, 2114 Großrußbach	2,66 km
Pub	Heuriger Konrad, Viehtrift 2122 Ulrichskirchen	11,07 km
Rechtanwalt	Staatsanwaltschaft Korneuburg, Keine Adressinformation	15,37 km
Restaurant	Heuriger Stich, Keine Adressinformation	2,58 km
Rettungspunkt	Rotes Kreuz Ortsstelle Kreuzletten, Keine Adressinformation	7,07 km
Schule	Volksschule Großrußbach, Keine Adressinformation	2,74 km
Seniorenwohnheim	Geriatricentrum Klosterneuburg, Keine Adressinformation	19,01 km
Sprachschule	Lingua Franca, Türkenschanzstraße 2, 1180 Wien	27,94 km
Supermarkt	Kaufhaus Zinnermann, Hauptstraße 38, 2114 Großrußbach	2,29 km
Süßwaren	Martha's süßes Eck, Josef-Wolff-Strasse 18, 2000 Stockerau	16,84 km
Tankstelle	Genol, Keine Adressinformation	5,28 km
Taxistandplatz	Neuer Markt, Keine Adressinformation	30,29 km
Theater	Theaterverein Bühne Aktiv, Keine Adressinformation	19,66 km
Tierarzt	Tierarztpraxis Tresdorf, Keine Adressinformation	10,44 km
Universität / Hochschule	Versuchszentrum Jodlerdorf der Universität für Bodenkultur, Keine Adressinformation	21,37 km

