



#0001002803

RARITÄT: TRAUMGRUNDSTÜCK OHNE BAUZWANG AM WALDRAND IN LANGENZERSDORF

2103 Langenzersdorf



Kaufpreis: 717.500,00 €

Grundfläche: 1.025,00 m²

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Lage, Lage, Lage sind wohl jene Parameter, welche Grundstücke wie jenes am besten beschreiben, denn Grundstücke wie diese sind sehr rar geworden, in dieser Lage und Konfiguration kaum mehr am Markt zu finden.

Über nachstehenden Link finden Sie ein Video zur Ansicht:

https://www.youtube.com/watch?v=mS3F1WaKE_8

In der beliebten Gemeinde Langenzersdorf gelangt dieses erhabene, sehr gut konfigurierte und gut erschlossene Baugrundstück in herrlicher und einzigartiger Lage am Waldrand in einer sehr sonnigen und zentralen, ruhig gelegenen, exklusiven Lage zum Verkauf. Das Grundstück ist als Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen (BO) gewidmet und weist eine Gesamtgröße von ca. 1.025m² auf.

Die Grünlage verbunden mit der perfekten Infrastruktur der nahe liegenden Stadt Korneuburg und die Lage direkt an der Stadtgrenze zu Wien sprechen für diese Liegenschaft. Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Grundstück spricht, ist, dass kein Bauzwang besteht. Seitens der Gemeinde Langenzersdorf ist ein Bebauungsplan erlassen, wonach eine Bebauung gemäß § 7 der beiliegenden Bebauungsbestimmungen möglich ist. Es ist lediglich ein Hauptgebäude mit einer Wohneinheit und einem Nebengebäude innerhalb der zulässigen Größe und Höhen in Bauklasse I pro Grundstück gemäß §7 erlaubt. Die bebaubare Fläche für ein Hauptgebäude ist mit 65m² beschränkt, die bebaubare Fläche für ein Nebengebäude mit 25m².

Das Grundstück liegt in erhöhter, hervorragender Wohnlage, direkt an Wälder angrenzend, dennoch in sehr guter, ruhiger Siedlungslage. Durch den nahe gelegenen direkten Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen Richtung Krems, St. Pölten, Tulln und Wien.

NÜTZEN SIE DIESE EINZIGARTIGE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE NOCH HEUTE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ MIT SÄMTLICHEN LIEGENSCHAFTSDETAILS AN!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie

Baugrundstück,
Kleingartengrundstück,
Sondergrundstück

Nutzung

Wohnen

Vermarktungsart

Kauf

Eigentumsform

Alleineigentum

FLÄCHEN

Grundfläche

1.025,00 m²



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	717.500,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	717.500,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Nach Vereinbarung!
--------------------	--------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Langenzersdorf ist eine Marktgemeinde im Bezirk Korneuburg und liegt im Weinviertel in Niederösterreich. Der Ort erstreckt sich am nördlichen Donauufer im Bereich der Wiener Pforte und liegt somit genau zwischen Donau und Bisamberg.

Die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Nähe zu diversen Nahversorgern bietet eine optimale Infrastruktur inmitten einer sehr ruhigen Umgebung.

Genießen Sie idyllische Wanderwege rund um die Wälder des Bisambergs und Kahlenberg. Für Ihren Wellness/Freizeitspaß sorgt das in der Nähe liegende Erholungsgebiet Seeschlacht. Allgemeinärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung, 2 Minuten zu Fuß zur nächsten Busstation, mit dem Auto ca. 10 Minuten nach Wien und ca. 10 Minuten nach Korneuburg.



GALERIE



UNSERE SERVICES FOR SEE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem internen Maklermarkt
 - Internat. & Priv.
 - Raiffeisen-Makler in direkter Umgebung
 - Vorkunden
 - Verkauft

Für unsere zahlungsgewilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Obstweiden
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Schauen Sie auf Profile und gehen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMILT/LANDSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL (VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNEHMER & MAG. PETER FELLHOFER 0664 60 517 517 77 peter.fellhofer@ri.at raiffeisen-immobilien.at



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

