



#0001005540

## RARITÄT: BAUGRUNDSTÜCK IN ABSDORF OHNE BAUZWANG IN UNVERBAUBARER AUSSICHTSLAGE

3462 Absdorf



Purchase price: 347.000,00 €

Base Area: 1.000,00 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Lage, Lage, Lage sind wohl die 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.

In sehr guter Wohnlage von Absdorf gelangt dieses Baugrundstück ohne Bauzwang mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 1.000m<sup>2</sup> und herrlicher Aussichtslage in die Felder der Region für Ihr mögliches Traumhaus zum Verkauf. Das Grundstück ist durch seine ideale südliche Ausrichtung sehr sonnig gelegen. Die sensationelle Wohnlage gewährleistet ein ruhiges, dennoch sehr nachbarschaftliches, angenehmes Wohnklima. In unmittelbarer Umgebung befinden sich bereits mehrere Einfamilienhäuser modernster Bauart.

Die Liegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet, ein weiterer Parameter, welcher für das Grundstück spricht ist, dass kein Bauzwang vorhanden ist. Gemäß Bebauungsplan der Marktgemeinde Absdorf ist eine Bebauung in Bauklasse I,II in offener bzw. gekuppelter Bauweise möglich.

Ein Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel könnte besser nicht sein, ist sowohl durch die Busverbindung wie auch durch den Bahnanschluss an die Franz-Josefs-Bahn im Ort gewährleistet.

Die Nähe zu den Städten Stockerau und der Blumenstadt Tulln und der Stadt Krems sowie die Lage zwischen Donauauen und einer der schönsten und bekanntesten Weinregionen Österreichs, der Weinregion Wagram, versprechen sowohl hervorragende Infrastruktur als auch eine sehr hohe Lebensqualität und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, um sich bestens von einer anstrengenden Arbeitswoche zu erholen.

**VERWIRKLICHEN SIE IHREN WOHNTRAUM IM SCHÖNEN WAGRAMLAND!**

**NÜTZEN SIE DIESE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category  
Usage Type  
Sales Type  
Form of ownership

Building Area  
Living  
Buy  
Sole ownership

### AREAS

Base Area

1.000,00 sqm





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	347.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	347.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Der Ort Absdorf hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt eingebettet zwischen Donauauen und einer der bekanntesten Weinregionen Österreichs, der Weinregion Wagram und bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Die Liegenschaft liegt in einer kaum befahrenen Seitenstraße in einer der besten Wohnlagen von Absdorf.

In wenigen Gehminuten sind sowohl Zentrum als auch der Bahnhof mit bester Anbindung nach Tulln, Stockerau, Krems und Wien erreichbar. Der Ort bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäuser, Heurigen, Kindergarten, Volksschule, Tankstellen und vieles mehr.

Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien, Krems und Sigmundsherberg, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.



## GALLERY



**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.**

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
 0664 60 517 517 77  
 peter.fellhofer@ri.at

**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 Marktwert
  - Internat. & Priv.
  - Raiffeisen-Makler in direkter Umgebung
  - Vergleichskunden
  - Verkaufsdaten

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

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

Schicken Sie auf Profile und gebühren auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMILT/LANDSPROVISION WIRD NUR IN ERFOLGSFÄLLE VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

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

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!**

## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

