



#0001005703

## SONNIGE LEBENSQUALITÄT AM LAND - BAUGRUNDSTÜCK OHNE BAUZWANG

3454 Sitzenberg-Reidling



Kaufpreis: 175.000,00 €

Grundfläche: 910,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

In Hasendorf, Gemeinde Sitzenberg-Reidling befindet sich diese neue Wohnsiedlung mit aktuell einem freien Baugrundstück ohne Bauzwang mit 910m<sup>2</sup>.

Das Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 910m<sup>2</sup> ist südlich und somit sehr sonnig ausgerichtet, in unmittelbarer Umgebung befinden sich nicht aufgeschlossene Ackerflächen, Weingärten und Wälder, seitlich der Liegenschaften befinden sich bereits einzelne Einfamilienhäuser.

Somit bietet das Baugrundstück einen herrlichen Grünblick in die Felder, Weinberge und Wälder der Region. Das Grundstück weist eine attraktive Konfiguration auf, ist als Bauland-Agrargebiet gewidmet, Bebauungsplan gibt es seitens der Gemeinde Sitzenberg-Reidling keinen, damit orientieren sich die Bebauungsvorschriften an der NÖ Bauordnung, eine Bebauung ist in Bauklasse I und II möglich.

An der Grundgrenze werden die Anschlüsse für Kanal, Ortswasser und Strom hergestellt. Ein Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben. Auch mit der Bahn sind über den nur einige Kilometer entfernt liegenden Bahnhof in Sitzenberg-Reidling bzw. dem Bahnhof Tullnerfeld allerbeste Verkehrsanbindungen Richtung Krems, Tulln, Stockerau, Sankt Pölten und Wien gewährleistet.

Die Nähe zu Tulln und Sankt Pölten mit hervorragender Infrastruktur sowie die Lage entlang der Donauregion bzw. entlang des Wienerwaldes bietet sehr hohe Lebensqualität.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé mit sämtlichen Liegenschaftsdetails an, um sich einen ersten Eindruck dieses Baugrundstückes verschaffen zu können.

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

Nutzung

Vermarktungsart

Eigentumsform

Baugrundstück

Wohnen

Kauf

Alleineigentum

### FLÄCHEN

Grundfläche

910,00 m<sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	175.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	175.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Hasendorf bzw. die Gemeinde Sitzenberg-Reidling, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Sankt Pölten und der Blumenstadt Tulln an der Donau sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort.

Sitzenberg-Reidling liegt eingebettet zwischen Feldern und Wäldern der Region, ist öffentlich mit dem Bus und mit der Bahn erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu der Blumenstadt Tulln an der Donau sowie der Landeshauptstadt Sankt Pölten, wo keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs unerfüllt bleiben.

Die Region lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Dadurch werden sehr viele Attraktionen für Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer geboten.

Die Stadt Sankt Pölten ist in nur wenigen Minuten, selbstverständlich auch öffentlich erreichbar. Durch die Busverbindung im Ort und die Bahnverbindung in der Gemeinde sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, Tulln und Sankt Pölten selbstverständlich.

Weiters bestehen durch den nahe gelegenen Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



## GALERIE



„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“  
Mag. Peter Fellhofer  
Raiffeisen Immobilien Master

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.  
Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-themen kompetent zur Seite.  
☎ 0664 60 517 517 77  
www.raiffeisen-immobilien.at

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN

PATRICIA TANNHOFER & MAG. PETER FELLHOFER  
☎ 0664 60 517 517 77  
📧 peter.fellhofer@rii.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unseren österreichweiten Netzwerken
  - Partner & Priv.
  - Raiffeisen-Partner in idealer Umgebung
  - Stammkunden
  - Netzwerke

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

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zinsoptionen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Profile und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMİTLERPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL (NEUKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Besichtigungsgespräch!

PATRICIA TANNHOFER & MAG. PETER FELLHOFER  
☎ 0664 60 517 517 77 📧 peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

