



#0001005554

GELDANLAGE OHNE BAUZWANG, PROJEKTLIEGENSCHAFT ODER IHR BAUGRUNDSTÜCK FÜR IHR TRAUMHAUS?

3484 Grafenwörth



Purchase price: 185.000,00 €

Base Area: 1.109,00 m²

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 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.

In sehr guter Wohnlage von Grafenwörth gelangt dieses traumhafte Baugrundstück ohne Bauzwang mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 1.109m² 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 am Land unweit der Stadt in Feldrandlage.

Die Liegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet, ein weiterer Parameter, welcher für das Grundstück spricht ist, dass kein Bauzwang vorhanden ist. Einen Bebauungsplan gibt es seitens der Marktgemeinde Grafenwörth keinen, damit orientieren sich die Bebauungsvorschriften an der NÖ Bauordnung, wonach gemäß Auskunft der Gemeinde eine Bebauung in offener Bauweise in Bauklasse I,II möglich ist.

Ein Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist sowohl durch eine Busverbindung wie auch durch den Bahnanschluss im Nachbarort gewährleistet.

Die Lage am Feldrand unweit der Städte Krems und Tulln sowie Sankt Pölten und die Lage zwischen Donauauen und einer der schönsten und bekanntesten Weinregionen Österreichs, versprechen hervorragende Infrastruktur bei sehr hoher Lebensqualität und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, um sich bestens von einer anstrengenden Arbeitswoche zu erholen.

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in bester Lage inmitten des schönen Wagramlandes und fordern Sie noch heute 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

ca. 1.109 sqm

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

| | |
|----------------|--------------|
| Unit Buy Price | 185.000,00 € |
|----------------|--------------|

TOTAL

| | |
|-----------------|--------------|
| Total buy price | 185.000,00 € |
|-----------------|--------------|

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

SIDECOSTS

| | |
|--------------------|--------------------|
| Costs for contract | Nach Vereinbarung! |
|--------------------|--------------------|

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

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



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Grafenwörth, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu der Blumenstadt Tulln bzw. Krems an der Donau sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort. Grafenwörth liegt an der Weinregion Wagram und nahe den Donauauen, ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und hier werden nahezu alle Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Kindergärten, Schulen und vieles mehr erfüllt.

Sowohl der Wagram als auch die Auwälder der Donauauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Weiters bestehen durch den direkten Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.

Grafenwörth liegt im unmittelbaren Nahbereich der Donauauen sowie der Donau und bietet sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Außergewöhnlich hohe Lebensqualität ist einerseits durch die vielseitigen Freizeitangebote, andererseits durch die hervorragende Infrastruktur geboten.



GALLERY



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

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 TANNHEDER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 60 517 517 77
📧 peter.fellhofer@ri.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-Praxis in direkter 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 Sie auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein angenehmes Besichtigungsgespräch!

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

LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

