



#0001005701

**PROVISIONSFREIE BAUTRÄGERLIEGENSCHAFT -
TRAUMGRUNDSTÜCK INKL. PROJEKTPLANUNG MIT
BAUGENEHMIGUNG FÜR 8 REIHENHÄUSER MIT TERRASSEN UND
EIGENGÄRTEN - SHAREDEAL MÖGLICH**

2111 Obergänserndorf



Kaufpreis: 849.000,00 €

Wohnfläche: 912,00 m²

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Fantastisches, neu vermessenes Baugrundstück in Obergänsersdorf, Gemeinde Harmannsdorf, unweit der Stadt Korneuburg in herrlicher, ruhiger Wohn- und Siedlungslage ohne Bauzwang mit baugenehmigten Wohnraum für 8 Reihenhäuser mit Terrassen und Eigengärten gelangt zum Verkauf!

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 der Gemeinde Harmannsdorf, in Obergänsersdorf gelangt dieses erhabene, sehr gut konfigurierte und gut erschlossene Baugrundstück in herrlicher und einzigartiger, leichter Hanglage einer sehr sonnigen und zentralen, ruhig gelegenen Wohnsiedlung zum Verkauf. Das Grundstück ist als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmet, wurde soeben neu vermessen und weist eine Gesamtgröße von ca. 1.293m² auf.

Baugenehmigung für 8 Reihenhäuser in 2111 Obergänsersdorf, Hintern Hof 19-21.

Typ A 1-4: Je Reihnhaus ca. 106m² Wohnfläche & ca. 21m² Terrassen & ca. 20m² Garten

Raumaufteilung:

EG: Vorzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur Terrasse sowie zum Garten, Abstellraum, WC, Garten mit Geräteschuppen.

OG: zwei Zimmer, Badezimmer mit WC, Abstellraum.

DG: Studio mit Zugang zur Dachterrasse.

Typ B 1-4: Je Reihnhaus ca. 122m² Wohnfläche & ca. 35m² Terrassen & ca. 17m² Garten

Raumaufteilung:

EG: Vorzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche, Zimmer, Zugang zur Terrasse und Garten, Abstellraum, WC, Garten mit Geräteschuppen.

OG: drei Zimmer, Badezimmer mit WC, Abstellraum.

DG: Dachausstieg mit Zugang zur Dachterrasse.

Flächenaufstellung für RH Typ A & B:

ca. 912m² Wohnfläche & ca. 224m² Terrassen & ca. 148m² Gärten = Gesamt 1.284m².

Zusätzlich gibt es noch 16 PKW-Stellplätze im Freien vor den Häusern.

Die Grünlage verbunden mit der perfekten Infrastruktur der nahe liegenden Stadt Korneuburg sprechen für diese Liegenschaft, auch als langfristiges Investment oder für Bauträger. Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Grundstück spricht, ist, dass kein Bauzwang besteht. Seitens der Gemeinde Harmannsdorf ist ein Bebauungsplan erlassen, eine Bebauung ist in Bauklasse I,II in geschlossener Bauweise möglich. Die Aufschließungskosten wurden bereits von der verkaufenden Partei an die Marktgemeinde Harmannsdorf entrichtet.

Das Grundstück liegt in hervorragender Wohnlage, 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, Gewerbegrundstück, Wohn- und Gewerbegrundstück
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	16 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 912 m ²
Grundfläche	1.293,00 m ²
Terrassenfläche	ca. 224 m ²
Gartenfläche	ca. 148 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	12.02.2015
Gültig bis	11.02.2025
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	31,10
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,67
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Bäder	8
Toiletten	8

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	849.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	849.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger und sehr guter Wohnlage von Obergänsersdorf wenige Kilometer von der Stadt Korneuburg/Leobendorf entfernt.

Obergänsersdorf liegt in der Gemeinde Harmannsdorf und ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen bzw. Wäldern und Feldern des Weinviertels. Obergänsersdorf bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

In der Stadt Korneuburg bleiben keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt bieten weiters sämtliche Schulen und Weiterbildungseinrichtungen, profitiert von der direkten Bahnanbindung. Beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind genauso selbstverständlich.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsverbindungen nach Krems, St. Pölten, Tulln und Wien.



GALERIE



Raiffeisen Immobilien

„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

Raiffeisen Immobilien

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 Marktpreis
- Wir beraten bei Ihrer Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
 - Internat. Käufe
 - Raiffeisen-Fikar in dieser Umgebung
 - Immobilien
 - Verkäufe

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

- Villen
- Eigenheimwohnungen
- Berggrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Dörferbauten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und gehen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGIFALL VERTRAG ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverdrossenes Beratungsgespräch!

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

GRATIS
Immobilien-
wert-
schätzung!



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

