



#0001006769

## TRAUMGRUNDSTÜCK INKL. PROJEKTPLANUNG - SICHERES INVESTMENT FÜR ANLEGER ODER PERFEKTES BAUGRUNDSTÜCK MIT BAUTRÄGEREIGNUNG

2111 Obergänsersdorf



Kaufpreis: 640.000,00 €

Grundfläche: 1.467,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

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 allerbesten Wohnlage, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern befindet sich dieses außergewöhnliche Baugrundstück mit 1.467m<sup>2</sup> in Obergänserndorf mit allerbesten Infrastruktur und Verkehrsanbindung aufgrund der Nähe zu Korneuburg ohne Bauzwang. Die Stadt ist in nur 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, somit ist eine tolle Infrastruktur in der näheren Umgebung, eingebettet in die Hügellandschaft des Weinviertels, sichergestellt.

Dieses traumhafte, sehr gut konfigurierte Baugrundstück, in zentraler Lage, ohne Bauzwang mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 1.467m<sup>2</sup> gelangt für Ihr mögliches Traumhaus oder als Ihre zukünftige Projektliegenschaft zum Verkauf. Das Grundstück ist durch seine ideale Ausrichtung (ost-west) sehr sonnig gelegen. Die sensationelle Wohnlage gewährleistet ein ruhiges, angenehmes Wohnklima mit traumhaften Grünblick.

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 offener Bauweise möglich.

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

Für die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden wurde bereits eine unverbindliche Projektstudie mit einer unverbindlichen, voraussichtlichen Neubaunutzfläche von ca. 870m<sup>2</sup> erstellt. Aufgrund seiner Größe bietet das Grundstück vielfältige Bebauungsmöglichkeiten mit oder ohne Teilung des Grundstückes und ist somit für Privatpersonen und Bauträger gleichermaßen interessant (Mindestbauplatzgröße derzeit 500M<sup>2</sup>).

Zur Realisierung des geplanten Wohnprojektes muss das Bestandsgebäude, gemäß beiliegenden Lageplan abgerissen werden.

Zusätzlich bestünde die Möglichkeit nur den unteren Teil (ca. 750m<sup>2</sup>) zu einem Kaufpreis von EUR 335.000,00 zu erwerben (gemäß beiliegenden Lageplan die grünmarkierte Fläche).



Nützen Sie diese seltene Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé mit sämtlichen Detailinformationen an!

Die Verwirklichung dieser Pläne ist lediglich eine Option, selbstverständlich steht es Ihnen frei die Liegenschaft nach Ihren Wünschen und den Bebauungsvorschriften zu bebauen. Ich freue mich, Ihnen dieses repräsentative Projekt näherbringen zu dürfen.

**NÜTZEN SIE DIESE WAHRSCHEINLICH EINMALIGE GELEGENHEIT, DENN PROJEKTE WIE JENE SIND IM UNMITTELBAREN NAHBEREICH VON WIEN EINE SELTENHEIT GEWORDEN!**

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

1.467,00 m<sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	640.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	640.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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.





GALERIE





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

**PATRICIA TANNHEIMER & 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 beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Istanbul & Kiev
  - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
  - Immobilien
  - Finanzdienstleistungen

Für unsere zahlungspflichtigen Raiffeisenkunden sind wir ebenfalls auf der Suche nach:

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

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

**SIE VERMILT/LEASINGPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSAUF FALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unvergessliches Besichtigungserlebnis!

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

**GRATIS IMMOBILIENWERTSCHÄTZUNG**

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

