



#0001007016

**RARITÄT: BAULANDRESERVE ALS BAUTRÄGERLIEGENSCHAFT IN
TOLLER WOHLNAGE MIT ABBRUCHHAUS ODER ALTBESTAND**

3130 Ossarn



Kaufpreis: 440.000,00 €

Wohnfläche: 100,00 m²

Zimmer: 6

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 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 toller Wohnlage in der Stadtgemeinde Herzogenburg gelangt dieses große, stark sanierungsbedürftige Anwesen als Projektliegenschaft bzw. mit viel Potential für Bauträger zum Verkauf. Vermutlich ist ein Abbruch des Altbestandes und ein Neubau wirtschaftlich empfehlenswert bzw. wäre ein Erwerb auch als Baugrundstück oder Kapitalanlage möglich. Eine Sanierung des Anwesens ist aufgrund der Höhe des Investitionsvolumens lediglich für Liebhaber eine Option.

Ein weiterer Parameter, welcher für das Grundstück spricht, ist, dass kein Bauzwang vorhanden ist, die Gesamtliegenschaft als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmet ist und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie eine weitere Bebauung oder eine sichere Wertanlage zulässt. Einen Bebauungsplan gibt es seitens der Stadtgemeinde Herzogenburg keinen, damit orientieren sich die Bebauungsvorschriften an der NÖ Bauordnung.

Die Liegenschaft ist prädestiniert, um ein Bauträgerprojekt zu entwickeln, auch für Anleger bietet sich neben Bauträgern eine gute Investitionsmöglichkeit, da kein Bauzwang besteht.

Die Weinberge und Felder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen, um sich bestens von einer anstrengenden Arbeitswoche zu erholen. Die Nähe zu Krems, Sankt Pölten und Tulln sowie die Lage inmitten des schönen Hügellandes, eingebettet zwischen Weinbergen, Feldern und die Nähe zu den Donauauen bietet sehr hohe Lebensqualität.

Nützen Sie diese einmalige Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen ersten Eindruck dieser Liegenschaft machen 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.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Baugrundstück, Bauernhof, Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Ofen: Holz
Stellplätze	5 x Garage, 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 100 m ²
Grundfläche	ca. 2.729 m ²

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	1
Toiletten	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	440.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	440.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Im etwa 3km entfernten Herzogenburg befindet sich eine Hauptschule bzw. viele unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten. Diverse Fachärzte und praktische Ärzte sichern die medizinische Versorgung.

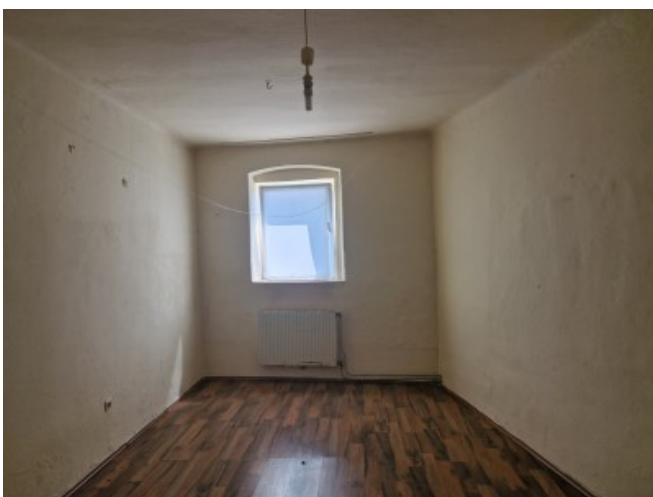
Durch den direkten Bahnanschluss in Herzogenburg bestehen beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz. Weiters bestehen durch den nahe gelegenen Anschluss an die S33 beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Sankt Pölten und Tulln.

Die Weinberge und Wälder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.



GALERIE







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

Raiffeisen Immobilien.
Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Föllhofer 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?
IHR EXPERTE IN IMMOBILIENFRAGEN**

Patricia Taraschewer &
Mag. Peter Föllhofer
Immobilienmakler

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN
VERMITTLUNG GES. M.B.H.**

0664 60 517 517 77
peter.follhofer@rivv.at
www.raiffeisen-immobilien.at

Setzen Sie auf Profis und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!
Ich freue mich auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!
Eine Vermittlungsprovision wird nur im Erfolgsfall (Verkauf oder Vermietung) verrechnet!

Unser Service für Sie

- Wir begleiten Sie von der Angebotsphase bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir bewerten Ihre Immobilie:
 - Online- und vor Ort
 - Internat. & Preis
 - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
 - Vorkaufkunden
 - Verkaufsfächer

Rechtliche Hinweise: Die angegebene Provision ist ein Richtwert und kann je nach Angebotspreis variieren.

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Bungalows
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Dienstwagen
- Anlage- und Dienstwagenleasing

Raiffeisen Immobilien

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

