



#0001007215

## AUF DER SUCHE NACH IHREM TRAUMGRUNDSTÜCK? TOLLE LAGE OHNE BAUZWANG

3462 Absdorf



Kaufpreis: 270.000,00 €

Grundfläche: 1.000,00 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 mittlerweile eine Seltenheit geworden, in dieser Lage und Konfiguration kaum mehr am Markt zu finden.

In ausgezeichneter Wohnlage von Absdorf gelangt dieses Baugrundstück mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 1.000m<sup>2</sup> und herrlicher Lage am Ortsrand, dennoch in unmittelbarer Zentrums- und Bahnhofsnähe für Ihr mögliches Traumhaus oder als Kapitalanlage, da kein Bauzwang vorhanden ist, zum Verkauf.

Das Grundstück ist durch seine ideale westliche Ausrichtung sehr sonnig gelegen. Die sensationelle Wohnlage gewährleistet ein ruhiges, dennoch sehr nachbarschaftliches, angenehmes Wohnklima. In unmittelbarer Umgebung befinden sich bereits mehrere Einfamilienhäuser modernster Bauart sowie weitere Baugrundstücke ohne Bauzwang, welche unbebaut sind.

Die Liegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet. Gemäß Schreiben der Marktgemeinde Absdorf ist eine Bebauung in Bauklasse I,II in offener bzw. gekuppelter Bauweise möglich bzw. orientiert sich an der niederösterreichischen Bauordnung.

Ein Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel könnte besser nicht sein, ist sowohl durch die Busverbindung wie auch durch den Bahnanschluss an die Franz-Josefs-Bahn im Ort gewährleistet.

Die Nähe zu den Städten Stockerau und der Blumenstadt Tulln und der Stadt Krems sowie die Lage zwischen Donauauen und einer der schönsten und bekanntesten Weinregionen Österreichs, der Weinregion Wagram, versprechen sowohl hervorragende Infrastruktur als auch eine sehr hohe Lebensqualität und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, um sich bestens von einer anstrengenden Arbeitswoche zu erholen.

**VERWIRKLICHEN SIE IHREN WOHNTRAUM IM SCHÖNEN WAGRAMLAND!**

**NÜTZEN SIE DIESE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE 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.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Baugrundstück
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum

### FLÄCHEN

Grundfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>
-------------	-------------------------



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

Kaufpreis	270.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	270.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Der Ort Absdorf hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt eingebettet zwischen Donauauen und einer der bekanntesten Weinregionen Österreichs, der Weinregion Wagram und bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Die Liegenschaft liegt in einer kaum befahrenen Seitenstraße in einer der besten Wohnlagen von Absdorf.

In wenigen Gehminuten sind sowohl Zentrum als auch der Bahnhof mit bester Anbindung nach Tulln, Stockerau, Krems und Wien erreichbar. Der Ort bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäuser, Heurigen, Kindergarten, Volksschule, Tankstellen und vieles mehr.

Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien, Krems und Sigmundsherberg, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.



### GALERIE



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

**PATRICIA TANNHEIMER & 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 bewerten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Internat. & Priv.
  - Raiffeisen-Praxis in direkter Umgebung
  - Vorkunden
  - Wohnbau

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

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

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

**EINE VERMILT/LANDSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL (VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

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

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!**

### LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

