



#0001007803

**EIN TRAUM WIRD REALITÄT: AUSSERGEWÖHNLICHES  
BAUGRUNDSTÜCK IN KLEINRÖTZ MIT HERRLICHEM AUS- UND  
FERNBLICK IN TOLLER, ERHÖHTER WOHNLAGE**

2112 Kleinrötz



Kaufpreis: 270.000,00 €

Grundfläche: 729,00 m<sup>2</sup>

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Ein Traum könnte für Sie Realität werden. Zum Verkauf gelangt dieses außergewöhnliche Baugrundstück in erhöhter Wohnlage von Kleinrötz mit freiem Aus- und Fernblick in guter Wohnlage.

In Kleinrötz ist dieses traumhafte Baugrundstück mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 729m<sup>2</sup> für Ihr mögliches Traumhaus oder als Wertanlage, da kein Bauzwang besteht, auf der Suche nach neuen Eigentümern. Das Grundstück ist durch seine ideale, südliche Ausrichtung sehr sonnig gelegen. Die sensationelle Wohnlage gewährleistet ein ruhiges, angenehmes Wohnklima bei allerbesten Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Die Liegenschaft ist gesamt als Bauland-Wohngebiet (BW-2WE) gewidmet und lässt eine Bebauung in Bauklasse I,II in offener Bauweise zu.

Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Traumgrundstück spricht ist, dass die Aufschließungskosten in Bauklasse I bereits entrichtet und im Kaufpreis enthalten sind. Weiters liegt eine aufrechte Baubewilligung samt Einreichplänen und Baubeschreibung sowie Energieausweis vor, wonach die neuen Eigentümer das Bauvorhaben jederzeit ohne zeitliche Verzögerung ausführen können.

Die Nähe zu Wien und natürlich den Donauauen sowie den Weinbergen, Feldern und Wäldern der Region versprechen sowohl hervorragende Infrastruktur bei sehr hoher Lebensqualität. Ausgedehnte Spaziergänge, ein entspannter Abend im eigenen Garten oder bei einem nahe gelegenen Heurigen, um sich bestens von einer anstrengenden Arbeitswoche zu erholen, ist mit dieser traumhaften Liegenschaft zum Greifen nahe.

Die Grünlage verbunden mit der perfekten Infrastruktur und dem freien Ausblick in die Felder und Wälder der Region inklusive Fernblick sprechen für diese Liegenschaft, auch als langfristiges Investment.

**NÜTZEN SIE DIESE WAHRSCHEINLICH EINMALIGE GELEGENHEIT IN KLEINRÖTZ, DENN GRUNDSTÜCKE WIE JENES SIND IM UNMITTELBAREN NAHBEREICH VON KORNEUBURG UND 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	Baugrundstück
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Keine
Eigentumsform	Alleineigentum

### FLÄCHEN

Grundfläche 729,00 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

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

Kleinrötz 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. Kleinrötz 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](http://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 Marktpreis
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Internat. Käufe
  - Raiffeisen-Filialen in deutscher Umgebung
  - Immobilien
  - Verkaufsdienst

- 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 EFFOLGSAUF FALL VERTRAG ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unvergessliches Besichtigungserlebnis!

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





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

