



#0001004461

BAUEN & WOHNEN IN FANTASTISCHER AUSSICHTSLAGE MIT BAUTRÄGEREIGNUNG

3562 Schönberg am Kamp



Kaufpreis: 145.000,00 €

Grundfläche: 2.003,00 m²

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 Schönberg am Kamp gelangt dieses traumhafte Baugrundstück ohne Bauzwang mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 2.003m² für Ihr mögliches Traumhaus zum Verkauf. Das Grundstück ist durch seine ideale, westliche Ausrichtung sehr sonnig gelegen. Die sensationelle Wohnlage sowie die Hanglage gewährleistet ein ruhiges, angenehmes Wohnklima mit traumhaftem Ausblick in das weitläufige Kamptal samt Fernsicht in die Weinberge der Region.

Die Liegenschaft ist teilweise als Bauland-Agrargebiet (BA) und teilweise als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet. Ein weiterer Parameter, welcher für das Grundstück spricht ist, dass kein Bauzwang vorhanden ist.

Die Nähe zu Langenlois, Krems und Wien sowie die Lage inmitten einer der bekanntesten Weinregionen Österreichs versprechen sowohl hervorragende Infrastruktur als auch eine sehr hohe Lebensqualität und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, um sich bestens von einer anstrengenden Arbeitswoche zu erholen.

Die Grünlage verbunden mit der perfekten Infrastruktur 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 Schönberg am Kamp ist kein Bebauungsplan erlassen, somit orientieren sich die Bebauungsmöglichkeiten niederösterreichweit gleich an der Niederösterreichischen Bauordnung. Laut Auskunft der Gemeinde beträgt die als Bauland gewidmete Fläche ca. 723m², es wäre die gesamte Hanghöhe (ca. 18 Meter) nach Absprache mit der Gemeinde (Ortsbild) bebaubar.

Hinter der Weinkeller Röhre befindet sich ein gewaltiger Hohlraum, welcher als Schutzraum ausbaubar wäre und vermutlich bereits in der Vergangenheit als Schutzraum gedient hat.

Das Grundstück liegt am Ortsrand, dennoch in Zentrumsnähe, in sehr guter, ruhiger Siedlungslage. Durch den direkten Bahnanschluss bestehen allerbeste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch mit dem Auto sind durch den nahe gelegenen Anschluss an die Schnellstraße S5 und die A22 Donauufer-Autobahn ausgezeichnete Verkehrsanbindungen Richtung Krems, Stockerau, Hollabrunn, St. Pölten und Wien sichergestellt.



Maklerservice & Bewertung

Die Verwirklichung Ihrer Wohnträume ist lediglich eine Option, selbstverständlich steht es Ihnen frei die Liegenschaft nach Ihren Wünschen und den Bebauungsvorschriften, zu bebauen, wobei die Liegenschaft auch als Bauträgerliegenschaft oder als langfristige, sichere Geldanlage prädestiniert ist. Ich freue mich, Ihnen dieses interessante Projekt näherbringen zu dürfen.

NÜTZEN SIE DIESE WAHRSCHEINLICH EINMALIGE GELEGENHEIT, DENN GRUNDSTÜCKE WIE JENES 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	Baugrundstück
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum

FLÄCHEN

Grundfläche	2.003,00 m ²
-------------	-------------------------



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

Kaufpreis	145.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	145.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Schönberg liegt im malerischen Kamptal und bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

Die Marktgemeinde Schönberg bietet eine sehr gute Infrastruktur wie Kindergarten, Volksschule, Freibad, Bank, Nahversorgung, Arzt mit Apotheke, Tennisplatz, Bahnverbindung, kulturelle Veranstaltungen, Heurigenbetriebe, Gastronomie, uvm.

Ruhe und Entspannung in herrlicher Naturlage wird hier groß geschrieben, Schönberg profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Langenlois, wo ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes nahezu keine Wünsche unerfüllt lassen.

Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn sowie von der unmittelbaren Nähe zu Langenlois mit ausgezeichneten Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems und St. Pölten.

Über Bundesstraße B34 und den somit in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, St. Pölten und Wien.



GALERIE



Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Selhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Selhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at





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 Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem professionellen Maßstab
 - Internat. & Priv.
 - Raiffeisen-Fiksen in direkter Umgebung
 - Internatkunden
 - Wohnkassen

GRATIS MARKTWERTUNG

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

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

Setzen Sie auf Profis und wählen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION 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 raiffeisenimmobilien.at

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

