



#0001008209

**SONNIGE LEBENSQUALITÄT AM LAND OHNE BAUZWANG -  
LEISTBARES BAUGRUNDSTÜCK IN SIEDLUNGSLAGE IN  
GRAFENWÖRTH**

3484 Grafenwörth



Purchase price: 120.000,00 €

Base Area: 542,00 m<sup>2</sup>

**YOUR CUSTODIAN**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

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

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Leistbares, sonniges, südöstlich ausgerichtetes Baugrundstück in Siedlungslage von Grafenwörth mit besten Verkehrsanbindungen!

In guter, wenn auch nicht ganz ruhiger Wohnlage von Grafenwörth gelangt dieses traumhafte Baugrundstück ohne Bauzwang mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 542m<sup>2</sup> für Ihr mögliches Traumhaus zum Verkauf. Das Grundstück ist durch seine ideale südöstliche Ausrichtung sehr sonnig gelegen. Die sensationelle Wohnlage gewährleistet ein sehr nachbarschaftliches, angenehmes Wohnklima.

Die Liegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet, ein weiterer Parameter, welcher für das Grundstück spricht ist, dass kein Bauzwang vorhanden ist. Seitens der Marktgemeinde Grafenwörth ist kein Bebauungsplan erlassen, somit orientieren sich die Bebauungsmöglichkeiten niederösterreichweit gleich an der Niederösterreichischen Bauordnung.

Ein Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist sowohl durch eine Busverbindung wie auch durch den direkten Bahnanschluss in der Nachbarortschaft gewährleistet. Die Nähe zu den Städten Krems an der Donau und der Blumenstadt Tulln 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 in bester Lage inmitten des schönen Wagramlandes und fordern Sie noch heute 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category  
Usage Type  
Sales Type  
Form of ownership

Building Area  
Living  
Buy  
Sole ownership

### AREAS

Base Area

ca. 542 sqm



**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	120.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	120.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Grafenwörth, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu der Blumenstadt Tulln bzw. Krems an der Donau sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort. Grafenwörth liegt an der Weinregion Wagram und nahe den Donauauen, ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und hier werden nahezu alle Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Kindergärten, Schulen und vieles mehr erfüllt.

Sowohl der Wagram als auch die Auwälder der Donauauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Weiters bestehen durch den direkten Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.

Grafenwörth liegt im unmittelbaren Nahbereich der Donauauen sowie der Donau und bietet sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Außergewöhnlich hohe Lebensqualität ist einerseits durch die vielseitigen Freizeitangebote, andererseits durch die hervorragende Infrastruktur geboten.





### GALLERY



„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

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN

PATRICIA TANNHEDER & 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 bewerten Ihre Immobilie in unseren österreichweiten Netzwerken
- Finanz & PVV
- Raiffeisen-Finanz- & Objekt-Untersuchung
- Stammkunden
- Nebenkosten

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

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zinsgarantien
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Profile und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMÄTLINGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL (NEUKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverzügliches Besichtigungstermin!

PATRICIA TANNHEDER & MAG. PETER FELLHOFER  
☎ 0664 60 517 517 77 ☒ peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

