



#0001008238

**RARITÄT: BAULANDRESERVE: AUSSERGEWÖHNLICHES  
BAUGRUNDSTÜCK MIT BESTER BAUTRÄGEREIGNUNG IN GUTER  
WOHNLAGE**

3481 Thürnthal



Purchase price: 195.000,00 €

Base Area: 1.914,00 m<sup>2</sup>

**YOUR CUSTODIAN**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Rarität: Ein Grundstück für Anleger oder Bauträger, auch für den Einfamilienhausbau geeignet.

Sie möchten in der Gemeinde Fels am Wagram Ihr Einfamilienhaus errichten oder ein zentrumsnahes Bauträgergrundstück erwerben? Mit diesem Baugrundstück bietet sich eine seltene Gelegenheit auf ein Grundstück in guter Wohnlage und das alles mit besten Verkehrsanbindungen und Infrastruktur.

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 Thürnthal gelangt ein sehr gut konfiguriertes, südlich ausgerichtetes und gut erschlossenes Baugrundstück in sehr sonniger, ruhiger Lage zum Verkauf. Das Grundstück ist derzeit zum Teil als Bauland-Wohngebiet Aufschließungszone (BW-A7), zu einem Teil als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet. Der kaufgegenständliche Grundstücksteil mit ca. 1.914m<sup>2</sup> ist derzeit als Bauland-Wohngebiet Aufschließungszone (BW-A7) gewidmet und innerhalb von wenigen Monaten nach Vorlage der gewünschten Bebauung (Baubewilligung) bebaubar. Laut Auskunft des Eigentümers dauert die Freigabe der Bebauung durch die Gemeinde ca. 2-3 Monate.

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Fels am Wagram liegt den Unterlagen bei.

Die Liegenschaft ist prädestiniert, um Ihr Bauträgerprojekt zu errichten, auch für Anleger bietet sich neben Bauträgern eine gute Investitionsmöglichkeit.

Durch den direkten Bahnanschluss in der Gemeinde Richtung Wien und Krems an der Donau bestehen allerbeste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch mit dem Auto sind durch den nahe gelegenen Autobahnanschluss ausgezeichnete Verkehrsanbindungen Richtung Krems, St. Pölten, Tulln und Wien sichergestellt.

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

**NÜTZEN SIE DIESE EINZIGARTIGE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE NOCH HEUTE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ MIT SÄMTLICHEN LIEGENSCHAFTSDetails AN!**



**Maklerservice & Bewertung**

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	Building Area
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership

### AREAS

Base Area	1.914,00 sqm
-----------	--------------



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	195.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	195.000,00 €
-----------------	--------------

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

Fels am Wagram, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram, Langenlois und der Blumenstadt Tulln sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort. Fels am Wagram liegt an der Weinregion Wagram und nahe den Donauauen, ist öffentlich mit dem Bus sowie mit der Bahn erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram sowie der Marktgemeinde Grafenwörth, welche sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Kindergärten, Volksschule, etc. bieten.

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. Optional befindet sich in unmittelbarer Nähe ein kleines Freizeitzentrum mit Bademöglichkeit, welche sich speziell für Anrainer mit Kindern bestens eignet.

Durch den direkten Bahnanschluss im Ort sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, Tulln und Stockerau selbstverständlich. Weiters bestehen durch den direkten Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



### GALLERY



**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

**Raiffeisen Immobilien**

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN

PATRICIA TANNHÖWER & 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 elektronischen Maklers
- Finanz & PVV
- Raiffeisen-Finanz in optimaler Umgebung
- Stromkunden
- Nebenkosten

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

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zinssparen
- 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 angenehmes Besichtigungsgespräch!

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

**GRATIS IMMOBILIENWERTSCHÄTZUNG!**

### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

