



#0001008370

## GROSSES GRUNDSTÜCK IM HERZEN VON STOCKERAU

2000 Stockerau



Kaufpreis: 995.000,00 €

Gesamtfläche: 1.716,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Werner Riedl  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
werner.riedl@riv.at  
+43 664 60 517 517 24





## BESCHREIBUNG

### GROSSES GRUNDSTÜCK MITTEN IN STOCKERAU

Dieses tolle Grundstück befindet sich in der Manhartstraße im Herzen von Stockerau und hat eine Größe von insgesamt ca. 1.716 m<sup>2</sup>.

Bei Bebauung müssen sämtliche Anschlüsse, sowie der Kanal eingeleitet werden, bzw. werden von der Gemeinde die Aufschließungskosten vorgeschrieben. Da der Zugang zum Nachbarhaus nur über das zu verkaufende Grundstück möglich ist, muss ein Servitut auf Lebenszeit für diesen Zugang mit den Vertragsparteien vereinbart und ins Grundbuch eingetragen werden.

Das Grundstück ist als Bauland-Wohngebiet (BW) mit dem Zusatz SZ4 (Schutzzonekategorie 4) gewidmet und bei Bebauung gelten die Bestimmungen der Schutzzonekategorie 4, die NÖ Bauordnung sowie die Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Stockerau (40 % Bebauungsdichte, Bauklasse II und geschlossene (g) Bauweise),

#### Eckdaten:

Grundstücksgröße: ca. 1.716 m<sup>2</sup>

Flächenwidmung: BW (Bauland Wohngebiet)

Zusatz SZ4: Schutzzonekategorie 4 (Stadtbildsensible Bereiche)

Bauweise: g (geschlossene Bauweise)

Bau Zwang: NEIN - KEINE BEBAUUNGSVERPFLICHTUNG

Bauklasse: II

Bebauungsdichte: 40 %

hintere Baufluchtlinie: 20 Meter von der hinteren Grundstücksgrenze

Grundstücksbreite: ca. 15 Meter

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns eine E-Mail-anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln.

Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie diese Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie

Nutzung

Vermarktungsart

Eigentumsform

Baugrundstück

Wohnen

Kauf

Alleineigentum

### FLÄCHEN

Gesamtfläche

Grundfläche

ca. 1.716 m<sup>2</sup>

1.716,00 m<sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	995.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	995.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### Lage/Infrastruktur in Stockerau

- + ) zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- + ) ausgezeichnete Infrastruktur
- + ) Ärzte, Krankenhaus Stockerau
- + ) zahlreiche Schulen und Kindergärten

### Öffentliche Verkehrsmittel

- + ) Busverbindungen
- + ) Bahnhof Stockerau

### Individualverkehr

- + ) Anbindung A22 Richtung Wien
- + ) Anbindung S3 Richtung Hollabrunn
- + ) Anbindung S5 Richtung Tulln

### Erholung und Natur

- + ) Marienhöhe
- + ) Erholungszentrum Stockerau

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

- < 500m: Volksschule West
- < 500m: Josef-Wondrak-Volksschule
- < 500m: Neue Mittelschule Ost
- < 500m: Expositur der Bundeshandelsakademie Korneuburg Bundeshandelsschule

### Gaststätten

- < 500m: Pizzeria Castello
- < 500m: Veggie-Bräu
- < 500m: L. Heiner

### Tourismus

- < 500m: Belvedereschlössl

### Einkauf



< 500m: Berthold

< 500m: Alfred Drexler

< 500m: Stocklasser





## GALERIE



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

Werner Riedl  
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien 

2000 Stockerau

Raiffeisen Immobilien.  
Ganz bei Ihnen.

Werner Riedl und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 24  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[20230726\\_Verordnung\\_SZ\\_Bebauungsplan\\_gesamt](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[FLWP+Bebauungsplan](#)

