



#0001008548

TRAUMGRUNDSTÜCK GESUCHT? AUSSERGEWÖHNLICHE, RUHIGE, ERHÖHTE WOHLNAGE IN LEOBENDORF

2100 Leobendorf



Purchase price: 414.000,00 €

Base Area: 575,00 m²

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumgrundstück am Fuße der Burg Kreuzenstein, möglicherweise ohne Bauzwang, dann freut es mich, Ihnen nachfolgende Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

In Leobendorf gelangt neben weiteren Baugrundstücken dieses traumhafte Baugrundstück ohne Bauzwang mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 575m² für Ihr mögliches Traumhaus zum Verkauf. Das Grundstück ist durch seine ideale, südwestliche Ausrichtung sehr sonnig gelegen. Die sensationelle Wohnlage gewährleistet ein ruhiges, angenehmes Wohnklima bei allerbesten Infrastruktur und Verkehrsanbindung in leichter Hanglage.

Die Liegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet. Ein weiterer Parameter, welcher für das Grundstück spricht ist, dass kein Bauzwang vorhanden ist. Die Widmung als Bauland-Wohngebiet in Bauklasse I,II lässt eine 40%ige Bebauung in offener bzw. gekuppelter Bauweise zu.

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 Grünruhelage verbunden mit der perfekten Infrastruktur sprechen für diese Liegenschaft, auch als langfristiges Investment.

Das Grundstück liegt am Rande der Felder, Wälder und Weinberge der Region mitten in der Natur 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 Autobahn A22 sowie die S1 ausgezeichnete Verkehrsanbindungen unter anderem Richtung Wien sichergestellt.

Es gibt die Möglichkeit mehrere Grundstücke in unterschiedlichen Größen, Lagen und Konfigurationen zu erwerben, gerne übermitteln wir auf Anfrage die genauen Grundstücksgrößen und Liegenschaftsdetails. Die Grundstücke sind auch als Einheit zu erwerben und können zusammengelegt werden.



Maklerservice & Bewertung

NÜTZEN SIE DIESE WAHRSCHEINLICH EINMALIGE GELEGENHEIT IN LEOBENDORF, 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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Building Area
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Asset	No
Form of ownership	Sole ownership

AREAS

Base Area ca. 575 sqm

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

Unit Buy Price	414.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	414.000,00 €
-----------------	--------------

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

SIDECOSTS

Costs for contract	Nach Vereinbarung!
--------------------	--------------------

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

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



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Leobendorf liegt im Weinviertel, in unmittelbarer Nähe zu Korneuburg, Spillern, Stockerau, der Burg Kreuzenstein am Rande des Rohrwaldes und bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

Im Ort sind ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Apotheke, Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Musikschule in nur wenigen Minuten erreichbar. Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn Richtung Hollabrunn, Stockerau und Wien, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Hollabrunn, Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.



GALLERY



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 88 017 017 77
✉ peter.fellhofer@ri.ra.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 elektronischen Marktcheck
 - Markt & Preis
 - Raiffeisen-Finanzen in der besten Umgebung
 - Interessenten
 - Verkaufstaktik

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

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

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 88 017 017 77 ✉ peter.fellhofer@ri.ra.at raiffeisen-immobilien.at



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

