



#0001008632

## GRUNDSTÜCK MIT 633 m<sup>2</sup> für Ihr TRAUMHAUS

2011 Sierndorf



Kaufpreis: 190.000,00 €

Gesamtfläche: 633,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

### GRUNDSTÜCK FÜR IHR TRAUMHAUS

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum auf einem traumhaften Grundstück in der neuen „Wohnsiedlung Sierndorf“.

Dieses ebene, sonnige Grundstück hat eine Größe von 633 m<sup>2</sup> und besticht durch die hervorragende Lage am Ortsrand in Sierndorf, Nähe Stockerau. Durch den Bahnhof Sierndorf gibt es eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, aber auch durch die Weinviertler Schnellstraße (S3), und in weiterer Folge durch die A22 ist die Verkehrsanbindung nach Wien ebenfalls sehr gut.

Das Grundstück ist als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet, Bauklasse I,II mit 45%iger Verbaubarkeit. Das Gebäude muss in einer offenen Bauweise errichtet werden. Seitens der Marktgemeinde Sierndorf besteht eine Bebauungsverpflichtung innerhalb von 5 Jahren, wobei innerhalb von 3 Jahren mit dem Bau begonnen werden muss. Durch die offene Bauweise eignet sich das Grundstück perfekt für ein Einfamilienhaus. Ein Doppelhaus ist nicht möglich, daher ist es für Bauträger eher nicht geeignet. Weiters besteht die Verpflichtung zur Hauptwohnsitzmeldung.

Der guten Ordnung und Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Boden des Grundstückes um eine geringe plastische Schluffe mit geringem Feinsandanteil handelt (Lösslehm), der wassergesättigt ist und bei Erschütterungen zum fließen neigt. Ein dementsprechender Befund der Firma wird zur Verfügung gestellt.

Die Kaufvertragsabwicklung erfolgt ausschließlich über die Rechtsanwaltskanzlei Rieder & Tiefenbacher, 2100 Korneuburg.

Die noch nicht bezahlten Aufschließungs- und Anschlusskosten werden, im Zuge der Bebauung, direkt durch die Marktgemeinde Sierndorf an den neuen Eigentümer vorgeschrieben. Zur Zeit ist von der Marktgemeinde Sierndorf ein Einheitssatz für die Berechnung der Aufschließungskosten von EUR 550,- festgelegt. (Bei Bauklasse II gerundet derzeit ca. EUR 17.300,-)

#### Eckdaten:

Grundstücksgröße: 633 m<sup>2</sup>

Flächenwidmung: BW (Bauland-Wohngebiet)

Bauklasse: I,II

Bebauungsdichte: 45 %



Bauweise: o (offene Bauweise)

Bebauungsverpflichtung: JA-5 Jahre, Beginn innerhalb 3 Jahre

Aufschließungsabgabe: wird bei Bebauung durch die Gemeinde Sierndorf vorgeschrieben (Einheitssatz 550,-)

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

Baugrundstück

Nutzung

Wohnen

Vermarktungsart

Kauf

Eigentumsform

Alleineigentum

### FLÄCHEN

Gesamtfläche

633,00 m<sup>2</sup>

Grundfläche

633,00 m<sup>2</sup>

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

Kaufpreis	190.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	190.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Vertragsgebunden Mag. Tiefenbacher Korneuburg
--------------------	---

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### Lage/Infrastruktur

- + ) Nahversorger vorhanden
- + ) Gasthaus, Heurigen
- + ) Ärzte, Raiffeisenbank
- + ) Volksschule, Kindergarten

### Öffentliche Verkehrsmittel

- + ) Bahnanschluss
- + ) Busverbindungen

### Individualverkehr

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

### Erholung und Natur

- + ) Nahe dem Golfclub Schloss Schönborn
- + ) Fußballplatz
- + ) Tennisplatz
- + ) Fahrradwege

## INFRASTRUKTUR

### Kultur & Freizeit

< 500m: Sportplatz Sierndorf

### Bildung

< 1km: Volksschule

< 1km: NÖ Landeskindergarten Sierndorf, Graf Rudolf Colloredo-Mannsfeld

### Einkauf

< 1km: Mahrer

### Sonstiges

< 1km: Raiffeisen Bank

Raiffeisen-Lagerhaus Hollabrunn-Horn eGen

### Gaststätten



< 1km: Gasthof Zum Goldenen Adler



### GALERIE



**Ihr Immobilienexperte in Ihrer Umgebung**

 **Werner Riedl**  
Immobilienmakler

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN VERMITTLUNG GES.M.B.H.**

Telefon: +43 (0) 664 60 517 517 24  
Email: werner.riedl@riv.at  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

Setzen Sie auf Profit und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!  
Ich freue mich auf Ihren Kontakt und einen unvermeidlichen Termin!

**Unser Bausewer wird nur im Erfolgsfall (Vorverkauf/Vorleistung) verrechnet!**

**Unser Service für Sie:**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir bieten Werkschätzungen an
- Wir bewerben Ihre Immobilie:
  - ) Internet & Print - Österreich weites Netzwerk
  - ) Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
  - ) Vorverkaufskunden, Verkaufsfahrer

**Wir verkaufen und vermitteln:**

- Häuser - Eigentumswohnungen - Grundstücke
- Zinshausverleihsobjekte - Gewerbeobjekte
- landwirtschaftliche Flächen



### LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Lageplan 1534](#)

[Flächenwidmungs-Teilbebauungsplan Siedlung Sierndorf](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Befund IGP GEO ZT GmbH](#)

[Infoblatt](#)

