



#0001009963

Maklerservice & Bewertung

BAUEN UND WOHNEN AM FELSER SEE - BAUGRUNDSTÜCK OHNE BAUZWANG

3481 Thürnthal



Purchase price:

199.000,00 €

Base Area:

589,00 m²

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

[Raiffeisen Immobilien Vermittlung](#)

peter.fellhofer@riv.at

[+43 664 60 517 517 77](tel:+436646051751777)





DESCRIPTION

Ein Traum könnte für Sie Realität werden. Zum Verkauf gelangen diese außergewöhnlichen Baugrundstücke in herrlicher Ruhelage im Grünen, direkt am Felser See für Ihr Bauvorhaben, alternativ auch mit Bauträgereignung und allerbesten Infrastruktur in der Gemeinde Fels am Wagram!

In Thürnthal am Felser See in der Marktgemeinde Fels am Wagram ist dieses traumhafte, außergewöhnliche Baugrundstück mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 589m², bestehend aus zwei Bauparzellen, für Ihr mögliches Traumhaus oder als Wertanlage, da kein Bauzwang besteht, auf der Suche nach neuen Eigentümern. Das Grundstück ist durch seine ideale, westliche Ausrichtung sehr sonnig gelegen. Die sensationelle Wohnlage gewährleistet ein ruhiges, angenehmes Wohnklima in einer modernen Wohnsiedlung bei sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung durch die Nähe zur Stadt Tulln an der Donau sowie Krems an der Donau.

Die Liegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet (BW-2WE) gewidmet. Eine Bebauung ist gemäß beiliegenden Bebauungsbestimmungen in Bauklasse II* mit bis zu zwei Wohneinheiten möglich.

Die Lage an Felder und Wälder der Region angrenzend sowie die Nähe zur Wiener Stadtgrenze und natürlich den Donauauen sowie der Weinregion Wagram versprechen sowohl ausgezeichnete Infrastruktur bei einzigartig 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.

Ein Highlight ist der über die allgemeine Liegewiese vorhandene Seezugang sowie die Nutzung des Felser Sees und der weiteren Freizeitmöglichkeiten, welche exklusiv allen Bewohnerinnen und Bewohnern freistehen.

Die Grünruhelage verbunden mit der ausgezeichneten Infrastruktur in der Umgebung und der außergewöhnlichen Wohnlage in Kombination sprechen für diese Liegenschaft, auch als langfristiges Investment oder für Bauträger.

Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum im schönen Wagramland, direkt am Felser See, in bester Grünruhe- und Aussichtslage und fordern Sie 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	Building Area
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership

AREAS

Base Area	589,00 sqm
-----------	------------



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	199.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	199.000,00 €
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



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

