



#0001011369

Maklerservice & Bewertung

## NEUER PREIS: BAUEN UND WOHNEN MIT AUS- UND FERNBLICK DIREKT AN FELDER ANGRENZEND IN AUSGEZEICHNETER

2011 Oberhautzentl



Kaufpreis:

359.000,00 €

Grundfläche:

2.515,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



**Mag. Peter Fellhofer**

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

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





## BESCHREIBUNG

Ein Traum könnte für Sie Realität werden. Zum Verkauf gelangt dieses außergewöhnliche Baugrundstück in erhöhter Bestlage von Oberhautzentral direkt an Felder der Region angrenzend in der Marktgemeinde Sierndorf für Ihr Bauvorhaben, alternativ auch mit Bauträgereignung und herrlichem, freien Aus- und Fernblick in ausgezeichnete, guter Wohnlage.

In Oberhautzentral in der Marktgemeinde Sierndorf ist dieses traumhafte, außergewöhnliche Baugrundstück mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 2.532m<sup>2</sup> für Ihr mögliches Traumhaus oder als Wertanlage, da kein Bauzwang besteht, auf der Suche nach neuen Eigentümern. Auf der Liegenschaft befindet sich ein Erdkeller, ein Holzschuppen sowie ein derzeit nicht aktiver, ehemaliger Brunnen. Das Grundstück ist durch seine ideale, südliche Ausrichtung sehr sonnig gelegen. Die sensationelle Wohnlage gewährleistet ein ruhiges, angenehmes Wohnklima direkt an Felder angrenzend bei sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung durch die Nähe zur Stadt Korneuburg und Stockerau sowie Wien.

Die Liegenschaft ist teilweise als Bauland-Agrargebiet (BA), teilweise als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet, ein weiterer Parameter, welcher für das Grundstück spricht ist, dass kein Bauzwang vorhanden ist. Seitens der Marktgemeinde Sierndorf ist kein Bebauungsplan erlassen, somit orientieren sich die Bebauungsmöglichkeiten niederösterreichweit gleich an der Niederösterreichischen Bauordnung. Aufgrund der Widmung ist Tierhaltung möglich.

Die Lage an Felder und Wälder der Region angrenzend, in der Gemeinde Sierndorf sowie die unmittelbare Nähe zur Wiener Stadtgrenze, der Stadt Korneuburg und natürlich den Donauauen sowie den Feldern und Weingärten der Region 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.

Die Grünlage verbunden mit der ausgezeichneten Infrastruktur in der Umgebung und dem tollen Ausblick von der oberen Grundstücksebene in Kombination mit der Grundstücksgröße sprechen für diese Liegenschaft, auch als langfristiges Investment oder für Bauträger.

**NÜTZEN SIE DIESE WAHRSCHEINLICH EINMALIGE GELEGENHEIT IN OBERHAUTZENTRAL IN DER GEMEINDE SIERNORF IN ATEMBERAUBENDER AUSSICHTSLAGE, DENN GRUNDSTÜCKE WIE JENES SIND IM UNMITTELBAREN NAHBEREICH ZU WIEN UND KORNEUBURG 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.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Baugrundstück
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Keine
Eigentumsform	Alleineigentum

### FLÄCHEN

Grundfläche	2.515,00 m <sup>2</sup>
-------------	-------------------------



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	359.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	359.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1.2%
--------------------	------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Oberhautenthal, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Sierndorf, Stockerau und somit Wiennähe sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort.

Oberhautenthal liegt mitten im Hügelland des Weinviertels und nahe dem Golfclub Schloß Schönborn, ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Stockerau sowie der Marktgemeinde Sierndorf, welche sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäuser, Heurigen, Kindergarten, Volksschule, Tankstellen und vieles mehr bieten.

Die Region lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

Durch die direkte Busverbindung nach Stockerau und dem damit verbundenen Bahnanschluss 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.



GALERIE





"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewertung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

