



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 158171

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 1

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:359.39€

Straße:

3433 Königstetten

Niederösterreich Österreich

Grundfläche: 668m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Alexandra Sec

Tel: +436645350320

cornelia@haus-frau.at

**Platz für 2 TINY-Häuser \*\*\*\*\* UNVERBAUBARER  
FERNBLICK & RUHELAGE ++++++ Wunderschöne  
und LETZTE Parzelle ++++++ Kleingarten-Baurecht  
+++++ airbnb-Eignung +++++ Wertanlage,  
Einkommen**



Exklusives Baurechtsgrundstück in traumhafter Waldrandlage

Wenn Sie eine besondere Vorliebe für aussergewöhnliches Wohnen haben, kann ich Ihnen in wunderbarer Waldrandlage im Bezirk Tulln in 3433 Königstetten, ein großzügiges Baurechtsgrundstück in Hanglage mit unverbaubarem Fernblick, welches im Osten sogar mit einem kleinen Wäldchen begrenzt ist, anbieten. Trotzdem sind Sie in 20 min in Wien !

Die kleine private Anlage befindet sich im Tullnerfeld mit wunderbarem Rundumfernblick. Der angrenzende Biosphärenpark Wienerwald lädt zu langen Spaziergängen und Entspannung in absoluter Ruhe ein !

Das Baurecht ermöglicht Ihnen für wenig Geld den Traum vom Eigenheim - gerade in unsicheren Zeiten - sehr kostengünstig zu erfüllen.

Bei einem Baurechtsgrundstück erhält der Baurechtsnehmer durch die Eintragung im Grundbuch die Stellung eines Eigentümers mit zeitlicher Begrenzung. Dies bedeutet unter anderem, dass Sie dieses vermieten, vererben und im Falle eines bebauten Grundstückes, das Gebäude mitsamt diesem Baurecht, JEDERZEIT verkaufen dürfen.

Die Doppelparzelle in Hanglage mit 268 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> ermöglicht Ihnen die Errichtung von 2 einzelnen Kleingartenhäusern oder einem Doppelhaus. Ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche pro Etage (Keller, EG und 1. Stock) pro Wohneinheit. Unter Gesamtausnutzung und Einhaltung der NÖ Bauordnung ([https://www.noel.gv.at/noel/Bauen-Neubau/NOel\\_Bauordnung.html](https://www.noel.gv.at/noel/Bauen-Neubau/NOel_Bauordnung.html)) sowie des NÖ Kleingartengesetzes (<https://www.ris.bka.gv.at/eli/lgb/NI/8210/P6/LNO40069515>) sind somit ca. 220m<sup>2</sup> Nutzfläche erzielbar.

Die günstige Monatspacht für beide Parzellen sowie die Ablöse beinhalten:

- \* verbüchertes und unkündbares Baurecht bis 31.12.2119 (gem. Baurechtsvertrag)
- \* 2 x Vermessung und Aufschließung Grundstück
- \* 1 x Wasseranschluss (komplett)
- \* 1 x Stromanschluss (komplett)

Das Grundstück eignet sich auch ideal zur Errichtung von 2 kleinen Wohneinheiten zur Kurzzeitvermietung. Aussergewöhnliche Locations und Unterkünfte sind DER TREND . Nutzen Sie die Gelegenheit für ein Mietobjekt der besonderen Art.

Nach Errichtung der Häuser ist ein Verkauf und eben die Vermietung möglich.

Die Restlaufzeit des Baurechtes und somit das UNKÜNDBARE, VERBÜCHERTE und VERTRAGLICH VEREINBARTE BAU- und NUTZUNGSRECHT beträgt ca. 94 Jahre.

Ins Zentrum von Königstetten gelangen Sie in entweder in 10 Gehminuten durch Weingärten direkt zum Bus, der Sie nach Tulln zum Zug oder nach Wien bringt oder auf der öffentlichen Straße in 5 Minuten ebenfalls zu öffentlicher Verkehrsanbindung.

Sollten Sie gerade auf der Suche nach Entspannung in einzigartiger Lage für Sie und Ihre Familie sein, sollten Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen und mich zur Vereinbarung eines unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermines, kontaktieren.

Es handelt sich hier um das letzte freie Grundstück in dieser seltenen Grünruhelage !

!!!!!!! Wir beantworten Ihre Anfrage sofort und senden Ihnen die ersten Informationen zu.

Jedoch gelangen die mails aufgrund strengerer Vorgaben von Google und Yahoo meistens im Spamordner, deshalb ersuchen wir diesen zu prüfen um unsere Antwort zu erhalten !!!!!!!!

Beim Anklicken der Bestätigung erhalten Sie SOFORT die Objektadresse !

TIPP !!!! Bis 31.06.2026 entfällt die Grundbucheintragungsgebühr. Bitte lesen Sie hier nach --->>

<https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>

Alexandra Sec

0664 535 03 20

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 668m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Grundstück

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 359.39€

## Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Sec

Tel.: +436645350320

E-Mail: [cornelia@haus-frau.at](mailto:cornelia@haus-frau.at)