

Inserat ID: 184395

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße: Blumengasse

3424 Zeiselmauer-Wolfpassing

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Helene Christiani

Tel:

christiani@feeling-home.at

Grundfläche: 972m²

Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume in Wolfpassing ? Ihr Bauplatz in idyllischer Lage!



IHR BAUPLATZ FÜR DAS TRAUMHAUS!

Entdecken Sie dieses einzigartige Grundstück ? eine Gelegenheit, die nicht nur durch eine idyllische Lage besticht, sondern auch durch die schier unendlichen Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Dieses vermessene Baugrundstück eröffnet Ihnen die einzigartige Chance, Ihr Traumhaus zu gestalten und gleichzeitig von den Vorzügen der ruhigen Umgebung zu profitieren.

Die Gesamtfläche des Grundstücks beläuft sich auf 972 m². Die Bauvorgaben mit der Bauklasse I

oder II ermöglichen Ihnen eine offene oder gekuppelte Bebauungsweise mit einer Bebauungsdichte von 35%, was Ihnen genügend Spielraum bietet, um Ihre kreative Vision in die Tat umzusetzen.

Sie dürfen Ihrer Vorstellungskraft freien Lauf lassen und einen atemberaubenden Garten gestalten. Eine gärtnerische Ausgestaltung bietet Ihnen die wunderbare Möglichkeit, eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung zu schaffen ? ein Ort, der zum Verweilen und Genießen einlädt.

HIGHLIGHTS

Vermessenes Baugrundstück
Bauplatzerklärung vom 19.3.2025
Ruhige Lage in Wolfpassing
Offene oder gekuppelte Bebauungsweise möglich

HARD FACTS

Grundstück Gesamtfläche: 972 m²
Vermessenes Grundstück
Bauland mit Bauplatzerklärung vom 19.3.2025
Bauklasse I oder II
Bebauungsweise: Offen oder gekuppelt
Bebauungsdichte: 35%

WICHTIGE HINWEISE ZUR AUFSCHLIESSUNG

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit geteilt, diese Teilung wurde jedoch widerrufen. Die Aufschließungsabgabe wurde für das geteilte Grundstück bereits bezahlt. Durch den Widerruf müssen die Aufschließungskosten neu berechnet werden, da sich der Schlüssel geändert hat. Ergänzungsabgaben könnten daher anfallen.

RECHTLICHE VERPFLICHTUNGEN

Die Eigentümer verpflichten sich, die vertragsgegenständlichen Grundstücke nur zur Begründung eines Hauptwohnsitzes zu nutzen. Zur Sicherung der übernommenen Bauverpflichtungen räumen die Eigentümer der Gemeinde ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB für alle Veräußerungsfälle ein (auch für Tausch, Schenkung, Einbringung in ein Unternehmen etc.). Das Vorkaufsrecht erlöscht mit der Meldung der Fertigstellung der errichteten Baulichkeiten auf dem Grundstück.

INFRASTRUKTUR

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte (Penny in Zeiselmauer, Billa in Königstetten), Nahversorger wie ein Bäcker sowie alle wichtigen Einrichtungen wie Bank, Apotheke und diverse Arztpraxen sind in St. Andrä Wördern gut erreichbar. Allgemeinmediziner befinden sich in der Ortschaft. Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen wie Kindergarten und Volksschule befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Lokalbahnhof Zeiselmauer-Königstetten in ca. 970 m - S40 direkte Anbindung an Wien
Franz-Josefs-Bahnhof
Bus 406 Zieselmauer Florianiplatz in ca. 1,2 km mit Anbindung an Klosterneuburg-Kierling Bahnhof
Bus 411 Wolfpassing bei Tullner Straße in ca. 1,1 km mit Anbindung an St. Andrä-Wördern
Volksschule

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

SONSTIGES

Dieses wunderschöne Grundstück liegt ruhig im Grünen und bietet dennoch alle Vorzüge einer guten Infrastruktur. Die idyllische Lage in Wolfpassing vereint naturnahes Wohnen mit praktischer Anbindung.

Jetzt Besichtigung vereinbaren ? und verlieben!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.
Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%
Grunderwerbssteuer: 3,5%
Kaufvertragserrichtung: 1-3% plus USt. plus Barauslagen
Aufschließungskosten: EUR 26 972,78 wurden bereits von den jetzigen Eigentümern bezahlt und sollen laut Verkäuferseite vom Käufer refundiert werden.
Ergänzungsabgaben: Könnten aufgrund der Neuberechnung der Aufschließungskosten aufgrund der Widerrufung der Grundstücksteilung anfallen.

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <1.250m Apotheke <1.750m Krankenhaus <7.750m Klinik
<7.750m Kinder & Schulen
Schule <1.000m Kindergarten
<750m Universität <6.250m Höhere Schule <9.000m Nahversorgung
Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <9.500m Sonstige
Bank <2.500m Geldautomat <2.500m Post <2.750m Polizei

<2.750mVerkehrBus <750mAutobahnanschluss <7.000mBahnhof
<1.000mFlughafen <4.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 972m²

Nutzungsart: Grundstück

Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: christiani@feeling-home.at