



#0001005827

## Traumhaftes Bauträgergrundstück im Weinviertel in ländlicher Ruhelage

2124 Niederkreuzstetten



Kaufpreis: 334.620,00 €

Grundfläche: 1.716,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Ing. Wolfgang Wagner  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
wolfgang.wagner@riv.at  
+43 664 60 517 517 78





## BESCHREIBUNG

Die Bauträgergrundstücke liegen an einem sanft geneigten Osthang am Schulberg in Niederkreuzstetten inmitten eines absolut ruhig gelegenen Siedlungsgebietes und sind von Feldern umgeben.

Für die Grundstücke liegt bereits ein Teilungsplan vor, sie sind in natura ausgesteckt und mit Grundstücksnummern markiert und können somit jederzeit besichtigt werden.

Es ist jedoch noch keine Aufschließung mit Straßen bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Folgende Bauträgergrundstücke stehen zum Verkauf:

Gst. Nr. 2628/1, 1716 m<sup>2</sup> Grundfläche, Kaufpreis EUR 334.620,--

Gst. Nr. 2628/14, 1396 m<sup>2</sup> Grundfläche, Kaufpreis EUR 272.220,--

Gst. Nr. 2628/15, 1464 m<sup>2</sup> Grundfläche, Kaufpreis EUR 285.480,--

Es herrscht Bauzwang welcher innerhalb von drei Jahren ab Rechtskraft der Baulandwidmung zu erfüllen ist, die Grundstückskäufer bzw. Bauwerber müssen auch in der Gemeinde Ihren Hauptwohnsitz begründen.

Die Käufer haben für die Grundstücke innerhalb von sechs Monaten ab Unterfertigung des Kaufvertrages um eine Bauplatzerklärung bei der Baubehörde anzusuchen. Im Zuge der Bauplatzerklärung wird die Aufschließungsabgabe durch die Baubehörde den kaufenden Parteien vorgeschrieben.

Die Höhe der Aufschließungsabgabe ist mit der Gemeinde Niederkreuzstetten abzuklären, lt. Information der Gemeinde liegt der Hebesatz bei EUR 644,--.

Der Bebauungsplan ist bereits im Gemeinderat beschlossen worden.

Es liegt eine mit der Gemeinde abgestimmte Bebauungsstudie für die Errichtung von Reihenhäusern vor.

Folgende Nutzflächen können lt. dieser Studie erzielt werden:

Gst. Nr. 2628/1, 1716 m<sup>2</sup> Grundfläche 1230 m<sup>2</sup>

Gst. Nr. 2628/14, 1396 m<sup>2</sup> Grundfläche 994 m<sup>2</sup>



Gst. Nr. 2628/15, 1464 m<sup>2</sup> Nutzfläche 775 m<sup>2</sup>

Vertragserrichter: Mag. Franz Paul, 1040 Wien, Margaretenstraße 22



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Baugrundstück
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum

### FLÄCHEN

Grundfläche	1.716,00 m <sup>2</sup>
-------------	-------------------------

### ENERGIEAUSWEIS

*Nein, Anderer Grund*

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

Kaufpreis	334.620,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	334.620,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Grundstück befinden sich im Hügelland des Wienviertels in ruhiger und ländlicher Lage an einem sanft geneigten Osthang im Ortsgebiet von Niederkreuzstetten.

Im Ort sind Kindergarten und Volksschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden.

Ein Freibad sowie mehrere Heurige und Gastronomielokale stehen ebenfalls zur Verfügung.

Im Ort ist eine Schnellbahnstation mit Anbindung nach Laa an der Thaya bzw. Mistelbach und weiter nach Wien vorhanden, mit dem Auto gelangt man rasch ins übergeordnete Straßennetz (Nordautobahn Anschlussstelle Hochleithen) und in ca. 25 Minuten an die Stadtgrenze von Wien.



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Lageplan Grundstücke Niederkreuzstetten Schulberg/Teichfeld](#)

