



#0001008868

## AUSSERGEWÖHNLICH, RUHIGE WOHLNLAGE IN TRESDORF OHNE BAUZWANG

2111 Tresdorf



Kaufpreis: 530.000,00 €

Grundfläche: 861,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumgrundstück in der Gemeinde Leobendorf, unweit der Stadt Korneuburg, möglicherweise ohne Bauzwang, dann freut es mich, Ihnen nachfolgende Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

In Tresdorf gelangt neben weiteren Baugrundstücken dieses traumhafte Baugrundstück ohne Bauzwang mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 861m<sup>2</sup> für Ihr mögliches Traumhaus zum Verkauf. Das Grundstück ist durch seine ideale, südliche Ausrichtung sehr sonnig gelegen. Die sensationelle Wohnlage gewährleistet ein ruhiges, angenehmes Wohnklima bei allerbesten Infrastruktur und Verkehrsanbindung in ebener Wohnlage.

Die Liegenschaft ist als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmet. Ein weiterer Parameter, welcher für das Grundstück spricht ist, dass kein Bauzwang vorhanden ist. Die Widmung als Bauland-Agrargebiet lässt eine Bebauung mit bis zu 4 Wohneinheiten zu, aufrechte Baubewilligungen für alle Grundstücke sind vorhanden und können bei Bedarf durch die kaufende Partei übernommen und ausgeführt werden.

Die Nähe zu Wien und natürlich den Donauauen sowie den Weinbergen, Feldern und Wäldern der Region versprechen sowohl hervorragende Infrastruktur bei sehr 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 Grünruhelage verbunden mit der perfekten Infrastruktur sprechen für diese Liegenschaft, auch als langfristiges Investment.

Das Grundstück liegt in Zentrumsnähe, dennoch am Rande der Felder, Wälder und Weinberge der Region mitten in der Natur in sehr guter Wohn- und Siedlungslage.

Durch den direkten Bahnanschluss in der Gemeinde bestehen allerbeste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch mit dem Auto sind durch den nahe gelegenen Anschluss an die Autobahn A22 sowie die S1 ausgezeichnete Verkehrsanbindungen unter anderem Richtung Wien sichergestellt.

Es gibt die Möglichkeit mehrere Grundstücke in unterschiedlichen Größen, Lagen und Konfigurationen zu erwerben, gerne übermitteln wir auf Anfrage die genauen Grundstücksgrößen und Liegenschaftsdetails. Die Grundstücke sind auch als Einheit zu erwerben und können zusammengelegt werden.



**Maklerservice & Bewertung**

NÜTZEN SIE DIESE WAHRSCHEINLICH EINMALIGE GELEGENHEIT IN TRESDORF, DENN GRUNDSTÜCKE WIE JENES SIND IM UNMITTELBAREN NAHBEREICH VON KORNEUBURG UND WIEN 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.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Baugrundstück
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Keine
Eigentumsform	Alleineigentum

### FLÄCHEN

Grundfläche ca. 861 m<sup>2</sup>

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

Kaufpreis	530.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	530.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,5%
--------------------	------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Tresdorf liegt im Weinviertel, in unmittelbarer Nähe zu Korneuburg, Spillern, Stockerau, der Burg Kreuzenstein und bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

In der Gemeinde sind ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Apotheke, Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Musikschule in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Gemeinde profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn Richtung Hollabrunn, Stockerau und Wien, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Hollabrunn, Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.



### 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 VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

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



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

