



#0001008917

**BAUEN UND WOHNEN MIT AUS- UND FERNBLICK IN
AUSGEZEICHNETER, RUHIGER WOHLNAGE MIT ALTBESTAND,
BESTER BAUTRÄGEREIGNUNG IM NAHBEREICH VON WIEN
MITTEN IM WIENERWALD**

3422 Hadersfeld



Kaufpreis: 699.000,00 €

Grundfläche: 2.930,00 m²

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Ein Traum könnte für Sie Realität werden. Zum Verkauf gelangt dieses außergewöhnliche Baugrundstück mit Altbestand in erhöhter Bestlage von Hadersfeld mitten im Wienerwald in der Marktgemeinde Sankt Andrä-Wördern für Ihr Bauvorhaben, alternativ auch mit Bauträgereignung und herrlichem, freiem Aus- und Fernblick in ausgezeichneter, sehr ruhiger Wohnlage.

In Hadersfeld in der Marktgemeinde Sankt Andrä-Wördern ist dieses traumhafte, außergewöhnliche Baugrundstück mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 2.930m² für Ihr mögliches Traumhaus oder als Wertanlage, da kein Bauzwang besteht, auf der Suche nach neuen Eigentümern. Das Grundstück ist durch seine ideale, südliche Ausrichtung sehr sonnig gelegen. Die sensationelle Wohnlage gewährleistet ein ruhiges, angenehmes Wohnklima mitten im Wienerwald bei guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Die Liegenschaft ist fast zur Gänze als Bauland-Wohngebiet (BW), zu einem sehr geringen Teil als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet. Eine Bebauung ist gemäß beiliegendem Bebauungsplan in Bauklasse I,II mit einer Bebauungsdichte von 30 Prozent in offener bzw. gekuppelter Bauweise möglich.

Die Lage im Wienerwald in der Gemeinde Sankt Andrä-Wördern sowie die unmittelbare Nähe zur Wiener Stadtgrenze, der Blumenstadt Tulln an der Donau und natürlich den Donauauen sowie den Wäldern der Region versprechen sowohl gute 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 Grünruhelage verbunden mit der ausgezeichneten Infrastruktur in der Umgebung und dem fast einzigartigen Fernblick in Kombination mit der Grundstücksgröße sprechen für diese Liegenschaft, auch als langfristiges Investment oder für Bauträger.

NÜTZEN SIE DIESE WAHRSCHEINLICH EINMALIGE GELEGENHEIT IN DER GEMEINDE SANKT ANDRÄ-WÖRDERN IN ATEMBERAUBENDER AUSSICHTSLAGE, DENN GRUNDSTÜCKE WIE JENES SIND IM WIENERWALD UND IM UNMITTELBAREN NAHBEREICH ZU 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. 2.930 m²

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

Kaufpreis	699.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	699.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Hadersfeld ist ein äußerst beliebter Wohnort mitten im Wienerwald in atemberaubender Aussichtslage und liegt in der Marktgemeinde Sankt Andrä-Wördern. Die Gemeinde liegt am Rande des Wienerwaldes und bietet sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Einige Attraktionen sind der Donauradweg, der Yachthafen, eine Wasserskischule, die Lourdes Grotte, die Hagenbachklamm sowie das Freizeitparadies Greifenstein mit Tretbootverleih, Trampolin, Freibad und vieles mehr.

In der Gemeinde sind sehr gute infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Volksschule, Montessori-Privatschule, Neue Mittelschule, Musikschule in nur wenigen Minuten erreichbar.

Die Gemeinde profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn, Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Aufgrund der Nähe zu Tulln und Klosterneuburg bestehen hervorragende Verkehrsanbindungen nach Wien.



GALERIE





Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

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

MAG. PETER FELLHOFER
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77
✉ peter.fellhofer@riv.at





**IMMOBILIE ZU VERAUFEN
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77
✉ 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](#)

