



#0001009072

## SICHERN SIE SICH JETZT SCHON IHR BAUGRUNDSTÜCK

2011 Sierndorf



Kaufpreis: 189.000,00 €

Gesamtfläche: 630,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Werner Riedl

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

werner.riedl@riv.at

+43 664 60 517 517 24





## BESCHREIBUNG

### SICHERN SIE SICH JETZT SCHON IHR TRAUMGRUNDSTÜCK

Bauen Sie Ihr Traumhaus auf einem tollen Grundstück in der neuen „Wohnsiedlung Sierndorf“.

Dieses ebene, sonnige Grundstück hat eine Größe von 630 m<sup>2</sup> und besticht durch die hervorragende Lage am Ortsrand in Sierndorf, Nähe Stockerau. Durch den Bahnhof Sierndorf gibt es eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, aber auch durch die Weinviertler Schnellstraße (S3), und in weiterer Folge durch die A22 ist die Verkehrsanbindung nach Wien ebenfalls sehr gut.

Dieses Grundstück befindet sich in einer Aufschließungszone, welche lt. Gemeinde Sierndorf ca. Mitte 2025 frei geben wird. Die Frist für die Bebauungsverpflichtung fängt erst mit Freigabe der Zone an.

Das Grundstück ist als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet, Bauklasse I,II mit 45%iger Bebaubarkeit. Das Gebäude muss in einer offenen Bauweise errichtet werden. Seitens der Marktgemeinde Sierndorf besteht eine Bebauungsverpflichtung innerhalb von 5 Jahren, wobei innerhalb von 3 Jahren mit dem Bau begonnen werden muss. Durch die offene Bauweise eignet sich das Grundstück perfekt für ein Einfamilienhaus. Es besteht die Verpflichtung zur Hauptwohnsitzmeldung.

Der guten Ordnung und Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Boden des Grundstückes um eine geringe plastische Schluffe mit geringem Feinsandanteil handelt (Lösslehm), der wassergesättigt ist und bei Erschütterungen zum fließen neigt. Ein dementsprechender Befund der Firma wird zur Verfügung gestellt.



Die Kaufvertragsabwicklung erfolgt ausschließlich über die Rechtsanwaltskanzlei Rieder & Tiefenbacher, 2100 Korneuburg.

Die noch nicht bezahlten Aufschließungs- und Anschlusskosten werden, im Zuge der Bebauung, direkt durch die Marktgemeinde Sierndorf an den neuen Eigentümer vorgeschrieben. Zur Zeit ist von der Marktgemeinde Sierndorf ein Einheitssatz für die Berechnung der Aufschließungskosten von EUR 550,- festgelegt. (Bei Bauklasse II gerundet derzeit ca. EUR 17.300,-)

Eckdaten:

Grundstücksgröße: 630 m<sup>2</sup>

Flächenwidmung: BW (Bauland-Wohngebiet)

Bauklasse: I,II

Bebauungsdichte: 45 %

Bauweise: o (offene Bauweise)

Bebauungsverpflichtung: JA-5 Jahre, Beginn innerhalb 3 Jahre nach Freigabe der Aufschließungszone durch die Gemeinde Sierndorf

Aufschließungsabgabe: wird bei Bebauung durch die Gemeinde Sierndorf vorgeschrieben (Einheitssatz 550,-)

In der Zone 1 steht derzeit noch 1 Grundstück mit einer Größe von 633 m<sup>2</sup> (Objekt Nr.: 0001008632), sowie in der Zone 2 ein weiteres Grundstück mit einer Größe von 688 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Der m<sup>2</sup> Preis beträgt EUR 300,-/m<sup>2</sup>.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns eine E-Mail-anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln.

Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie diese Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

### FLÄCHEN

Objektkategorie	Baugrundstück	Gesamtfläche	630,00 m <sup>2</sup>
Nutzung	Wohnen	Grundfläche	630,00 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf		
Eigentumsform	Alleineigentum		

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

Kaufpreis	189.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	189.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Vertragsgebunden
--------------------	------------------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### Lage/Infrastruktur

- + ) Nahversorger vorhanden
- + ) Gasthaus, Heurigen
- + ) Ärzte, Raiffeisenbank
- + ) Volksschule, Kindergarten

### Öffentliche Verkehrsmittel

- + ) Bahnanschluss
- + ) Busverbindungen

### Individualverkehr

- + ) Anbindung A22 Richtung Wien
- + ) Anbindung S3 Richtung Hollabrunn
- + ) Anbindung S5 Richtung Krems

### Erholung und Natur

- + ) Nahe dem Golfclub Schloss Schönborn
- + ) Fußballplatz
- + ) Tennisplatz
- + ) Fahrradwege

## INFRASTRUKTUR

### Kultur & Freizeit

< 500m: Sportplatz Sierndorf

### Bildung

< 1km: Volksschule



< 1km: NÖ Landeskindergarten Sierndorf, Graf Rudolf Colloredo-Mannsfeld

Einkauf

< 1km: Mahrer

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen Bank

Raiffeisen-Lagerhaus Hollabrunn-Horn eGen

Gaststätten

< 1km: Gasthof Zum Goldenen Adler

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Flächenwidmungs-Teilbebauungsplan Siedlung Sierndorf](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Befund IGP GEO ZT GmbH](#)

[Infoblatt](#)

[Lageplan Bauparzellen](#)

