



#0001006763

## Traumhafte Baugrundstücke Mitten im Weinviertel

2124 Niederkreuzstetten



Kaufpreis: ab 76.480,00 €

### IHR BETREUER



Ing. Wolfgang Wagner

Immobilientreuhänder (Makler)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

wolfgang.wagner@riv.at

+43 664 60 517 517 78





## BESCHREIBUNG

Die Grundstücke 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 Grundstücke stehen zum Verkauf:

Gst. Nr. 2628/2, 485 m<sup>2</sup> Grundfläche, Kaufpreis EUR 77.600,-- VERKAUFT

Gst. Nr. 2628/3, 479 m<sup>2</sup> Grundfläche, Kaufpreis EUR 76.640,--

Gst. Nr. 2628/4, 478 m<sup>2</sup> Grundfläche, Kaufpreis EUR 76.480,-- VERKAUFT

Gst. Nr. 2628/6, 601 m<sup>2</sup> Grundfläche, Kaufpreis EUR 96.160,-- VERKAUFT

Gst. Nr. 2628/7, 520 m<sup>2</sup> Grundfläche, Kaufpreis EUR 83.200,-- VERKAUFT

Gst. Nr. 2628/9, 482 m<sup>2</sup> Grundfläche, Kaufpreis EUR 77.120,-- VERKAUFT

Gst. Nr. 2628/10, 496 m<sup>2</sup> Grundfläche, Kaufpreis EUR 79.360,-- VERKAUFT

Gst. Nr. 2628/11, 559 m<sup>2</sup> Grundfläche, Kaufpreis EUR 89.440,-- VERKAUFT

Gst. Nr. 2628/12, 567 m<sup>2</sup> Grundfläche, Kaufpreis EUR 90.720,--

Gst. Nr. 2628/13, 509 m<sup>2</sup> Grundfläche, Kaufpreis EUR 81.440,-- VERKAUFT

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.

**Maklerservice & Bewertung**

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,-- ( Formel: Wurzel aus der Fläche x Bauklassenkoeffizient x Hebesatz).

Der Entwurf des Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig beschlossen und kann auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden bzw. wird als Anhang im Exposé übermittelt.

Vertragserrichter:

Mag.Franz Paul, 1040 Wien, Margaretenstraße 22



**EINHEITEN**

Nummer	Fläche	Preis
<u>GSt. Nr. 2628/3</u>	479,00 m <sup>2</sup>	76.640,00 €
<u>GSt. Nr. 2628/12</u>	567,00 m <sup>2</sup>	90.720,00 €



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Baugrundstück
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### GESAMTKOSTEN

---

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

---

### NEBENKOSTEN

---

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

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

---



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Grundstücke 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.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

Landeskindergarten

Volksschule

NÖ Landeskindergarten Kreuttal, Hautzendorf

### Sonstiges

Raiffeisen Bank

### Gaststätten

Top Heuriger Ullmann

Weingut & Heuriger Winter

### Tourismus

Kellergasse Oberkreuzstetten



Öffentliche Einrichtung

Hautzendorf Kirchengasse

< 1km: Niederkreuzstetten Kirchenplatz

Gesundheit

< 500m: Dr.Med. Arpad Pock

< 500m: Fischer Martin





## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Lageplan Grundstücke Niederkreuzstetten Schulberg/Teichfeld](#)

[Gemeindeamt Niederkreuzstetten](#)

[Wanderwege im Kreuttal](#)

[Fahrplan ÖBB](#)



[Wikipedia Kreuttal](#)

