

**- Die grüne Alternative zu Wien, nur ca. 10 Minuten von
Wien entfernt**



Ganztagssonne

Objektnummer: 3610_7478

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Kaufpreis:	400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Anette Mazanec

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

H +43 664 44 888 79

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

RARITÄT: BAUGRUND IN RUHELAGE DIREKT AM WALDESRAND Wenn Sie nach einem Traumgrundstück in einer sonnigen Lage suchen, nah am Wienerwald und Wien mit perfekter Aussicht, dann ist dieses Grundstück genau das Richtige für Sie! Unterkirchbach/ Sterngasse ist idyllisch in den Wienerwald eingebettet und die nach Wien führende Straße ist staufrei! Dieses ca. 734 m² große Grundstück ist als Bauland-Bauklasse I u.II, 30% bebaubar, gewidmet und bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihnen ein wahrhaftig angenehmes Leben bereiten werden. Mit dem Grundstück in Unterkirchbach, nur ca. 25 km von Wien entfernt, haben Sie die Möglichkeit, sich Ihren Wunsch nach einem angenehmen und Stadtnahem Leben zu erfüllen. Die harmonische Landschaft und die umliegende Natur sind perfekt für Familien und Paare. Mit diesem Kauf können Sie sich Ihren Wohntraum erfüllen und gleichzeitig eine Investition in Ihre Zukunft tätigen. Diese kleine Siedlung, in absoluter Grün- und Ruhelage, mit leichter Neigung und direkt am Waldrand, ist eine beliebte Wohngegend und schon im 19. Jahrhundert erfreute sich Kirchbach als Ausflugsort großer Beliebtheit!

BESONDERE HIGHLIGHTS - Rarität - Ganztagssonne - Baugrund - wunderschöne Lage - ruhige Lage - angenehme Nachbarschaft - nur ca. 25 km vom Zentrum Wiens entfernt

FLÄCHE LAUT GRUNDBUCHAUZUG GST- Fläche ca. 734 m² DETAILS ZUM GRUNDSTÜCK - Bauklasse I u.II, 30% bebaubar(ca. 220 qm) - Offene Bauweise - Brunnen am Grundstück - Senkgrube am Grundstück (könnte als Regenwasser Zisterne verwendet werden) - Komplette Einfriedung - 26 m Breite auf der Straßenseite - das Grundstück ist angeschlossen

NEBENKOSTEN Sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren für den Eigentumserwerb werden vom Käufer bezahlt. Dies sind insbesondere: • 3,5 % Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis • Die Grundbucheintragungsgebühr beträgt 1,1% • Kosten für die Vergebührung und grundbücherliche Eintragung eines Hypothekendarlehens • Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG UND GRÄTZL St. Andrä-Wördern bietet Ihnen zudem eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzten. Die Gemeinde ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und lädt mit ihren zahlreichen Freizeitangeboten wie Wandern, Radfahren und Reiten zu einem aktiven Lebensstil ein. Nur ca. 25 Minuten ins Stadtzentrum mit dem Auto, ca. 10 Fahrminuten nach Klosterneuburg, ca. 7 Fahrminuten nach Mauerbach & St. Andrä Wördern, ca. 20 Minuten in den 19. Bezirk, ca. 20 Minuten nach Gablitz. Buslinie 445

IN DER NÄHE: - Gasthaus: >5 km - Pizza/Snack: 4,0 km - Café/Eis: 4,0 km - Bar/Lokal: 4,7 km - Weinlokal: 4,6 km - Kino: 9,3 km - Supermarkt Adeg - Kinderbetreuung: 2,6 km - Volksschule: 4,2 km - Schule: 4,4 km - Hochschule: 8,5 km - sonstige Bildung: 4,0 km - Museum: 5,7 km - Theater/Oper: 3,7 km - Bibliothek: 3,8 km

LAGE UND GEOGRAFIE Unterkirchbach (früher auch Unterkühbach) ist ein Dorf in der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern im Bezirk Tulln in Niederösterreich. Das mit Oberkirchbach und Steinriegl zur Ortschaft Kirchbach zählende Dorf befindet sich im Tal des Hagenbachs, der im Ort durch den Zusammenfluss mehrerer Quellbäche entsteht und über die Hagenbachklamm nach Norden abfließt. Erreichbar ist Unterkirchbach über die Landesstraße L2010, von der im Ort die L2120 abzweigt.

SEHENSWERTES - Greifvogel-Zuchtstation Hagenbachklamm - Hängender Stein: ein für den Sandstein-Wienerwald einzigartiges

Felsgebilde. Falls Sie Fragen haben oder einen Beratungsterminwünschen, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!