

# Sonniges Grundstück in malerischer Umgebung am "Tor zum Pielachtal"



image00026

**Objektnummer: O2100164266**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3205 Weinburg
<b>Gesamtfläche:</b>	1.045,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	78.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Peter Hehal**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 660 77 72 220  
F +43 (1) 688 02 74

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



**Werter Kunde!**

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 2010 als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunden und gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhelfen. Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt. Neben der optimalen Betreuung bei An- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen Angelegenheiten und zu vielen weiteren Themen.

Sie haben noch Fragen? Dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf! Ich lade Sie gerne zu einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

Ich würde mich freuen Sie als „Kunde“ begrüßen und als „Freund“ verabschieden zu dürfen.

Ihr Peter Hehal

**Profitieren auch Sie**

- \* von meiner Erfahrung
- \* von meinem Kundenstamm
- \* 250 Objekte bestens vermietet
- \* 150 Objekte erfolgreich verkauft

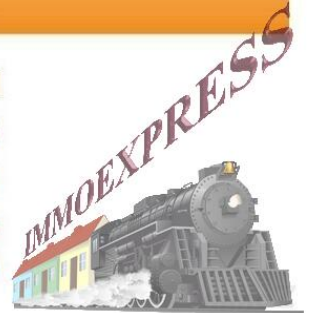
**Ing. Peter Hehal**

**Wiener Straße 148**

**A-3100 St. Pölten**

**p.hehal@immo.express**

**0660 777 222 0**



## Objektbeschreibung

### **Sonniges Grundstück in malerischer Umgebung am "Tor zum Pielachtal"**

"**Wohnen, Wohlfühlen, Wirtschaften**" so lautet das Motto der **Mariazellerbahn-Gemeinde Weinburg**. Als Tor zum Alpenvorland liegt der Ort als kleine aber innovative Gemeinde im nördlichen Pielachtal.

**Weinburg refundiert ihren Studenten als einzige Gemeinde des Landes die Studiengebühren.** Auch der soziale Wohnbau liegt Weinburg sehr am Herzen. Ob für Wohnungsbau, Hausbau oder **Haussanierung**, die Gemeinde versucht hier durch **soziale Förderungen** zu unterstützen.

**Die Nähe zur Landeshauptstadt** gepaart mit der Lage im Dirndltal macht Weinburg auch für Urlaubsgäste interessant.

\* **Ausflugstipps:** Kletter- u. Therapiezentrum Weinburg, TEH- Kräuterschaugarten, Naturerlebnisweg, Freizeitanlage

\* **Tourentipp:** Pielachtalradweg , Pielachtaler Pilgerweg

\* **Zudem gibt auch es mehrere Möglichkeiten** den Reitsport aber auch die Jagd auszuüben.

**Aufgrund des breiten Grüngürtels hin zur B39 ist das Grundstück nur im rückseitig bebaubar!**

**Mit Bus und Bahn:** Weinburg liegt an der Nostalgiebahnstrecke Mariazellerbahn. Entspannten Sonntagsausflügen mit der modernen „Himmelstreppe“ oder der historischen "Nostalgie-Dampflok" steht jedenfalls nichts im Wege. Zudem gibt es eine **stündliche Busverbindung**, die in 37 Minuten zum Hauptbahnhof St. Pölten führt.

**Mit dem Auto:** Über die B39 erreichen Sie die Landeshauptstadt **St. Pölten (Stadtgrenze) in ca. 10 Minuten.**

Die Stadtgrenze der **Bundeshauptstadt Wien ist in ca. 40 Minuten** Fahrzeit erreichbar.

**Für weitere Fragen** zu diesem schönen Einfamilienhaus stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch **unter 0660 777 222 0** zur Verfügung.

Ihr Peter Hehal

#### **Infos zum Grundstück:**

**Fläche:** 1045 qm

**Widmung:** Bauland Wohngebiet

**Bebauungsdichte:** 40%

**Bauklasse:** I,II

**Bauweise:** offen

**Der Anteil des Grüngürtels am Grundstück beträgt ca. 50%**

**Kaufpreis:** 78.000,-

**Nebenkosten:** 3,5% GrErwSt.

1,1% EintrGeb. (Anm.: Entfällt bei Eigennutzung)

Kosten für Ihren Notar

**Provision:** 3% zzgl. ges. MwSt.

**Kontaktinfo:**

Ing. Peter Hehal

0660 777 222 0

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.