

## charmantes Grundstück nördlich von Ernstbrunn



**Objektnummer: 960/63437**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2115 Dörfles
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26246  
H +43 664 88114529

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





## Objektbeschreibung

Es freut mich Ihnen dieses attraktive Grundstück welches in der idyllischen Lage von Dörfles bei Ernstbrunn liegt präsentieren zu dürfen. Mit einer Gesamtfläche von großzügigen 1278 m<sup>2</sup> eröffnen sich Ihnen hier mehrere Möglichkeiten um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Von der Gesamtfläche befinden sich 400 m<sup>2</sup> auf einer Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten Fläche. Die verbleibenden 878 m<sup>2</sup> liegen auf einer leicht schrägen Grünland-, Land- und Forstwirtschaft (Gfl) gewidmeten Fläche. Dieser Teil des Grundstücks bietet Ihnen die Möglichkeit, eine natürliche Umgebung zu bewahren oder ein Gartenparadies zu erschaffen, das Ihre Lebensqualität bereichert.

Mit einer Bebauungsdichte von 30 % haben Sie ausreichend Platz, um Ihr Traumhaus zu errichten und gleichzeitig genügend Raum für einen wunderschönen Garten zu schaffen. Das Grundstück ist der Bauklasse 1 zugeordnet, was bedeutet, dass hier Wohngebäude mit einer geringen Höhe und offener Bauweise möglich sind. Diese Freiheit erlaubt Ihnen, Ihr Eigenheim nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und die Umgebung optimal zu nutzen. Ebenfalls ist das Grundstück vollständig erschlossen und bietet Ihnen alle erforderlichen Anschlüsse für Wasser, Strom und Abwasser.

### Infrastruktur

Durch die direkte Nähe zu Ernstbrunn fehlt es auch nicht an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Gastronomen etc.

Neben wunderschönen Wander- und Radwegen finden sich in Dörfles auch der allzeitbeliebte Wildpark Ernstbrunn sowie das wunderschöne Schloss Ernstbrunn. Viele weitere Informationen zu Dörfles und der Marktgemeinde Ernstbrunn finden sie [HIER.](#) <

### Kauf und Finanzierung aus einer Hand

Nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe! Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

### Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer

- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Gerne stehe Ich Ihnen unter der Mobiltelefonnummer **+43 664 8811 45 29** oder unter der E-Mail [mario.reinsperger@sreal.at](mailto:mario.reinsperger@sreal.at) für weitere Informationen sowie Besichtigungstermine zur Verfügung. Zögern Sie nicht sich von diesem charmanten Grundstück selbst zu überzeugen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <9.000m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap