

## Rohbau in wunderschöner Lage in Wolfpassing



20240515\_113543

**Objektnummer: O2100162122**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3424 Wolfpassing
<b>Wohnfläche:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	2.323,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 0,36 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

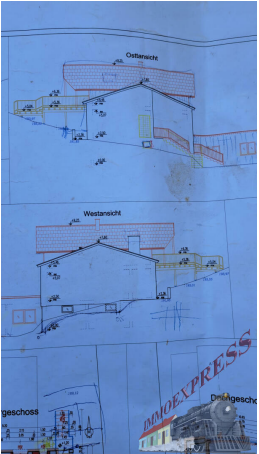
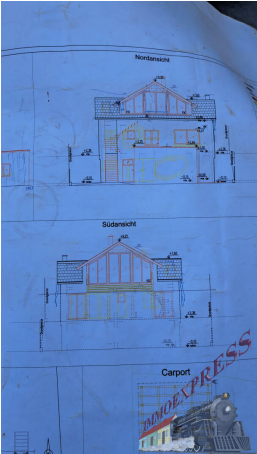
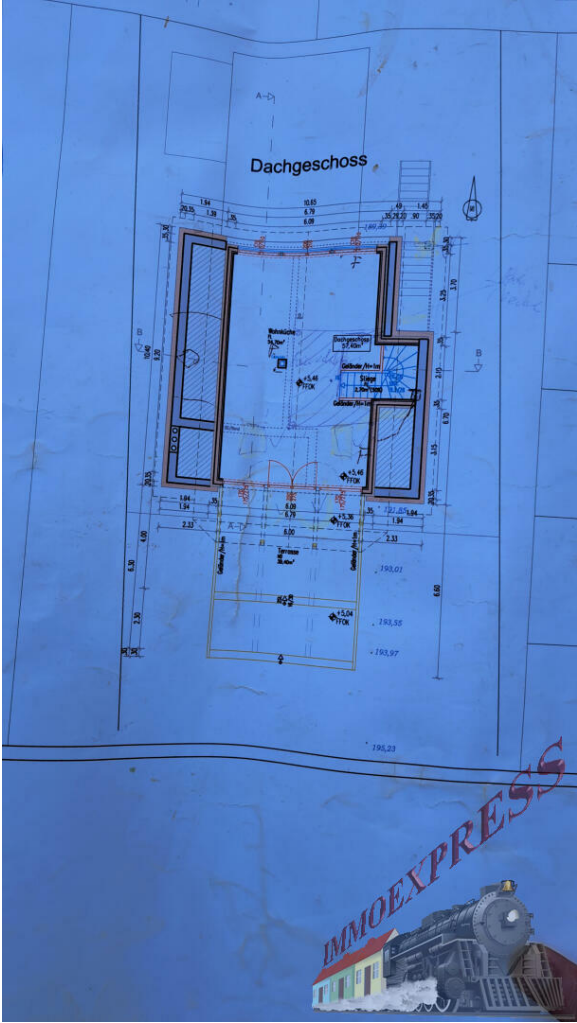


### Manuela Kebhart

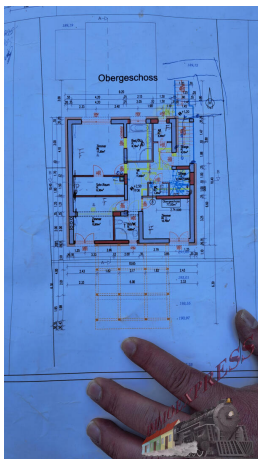
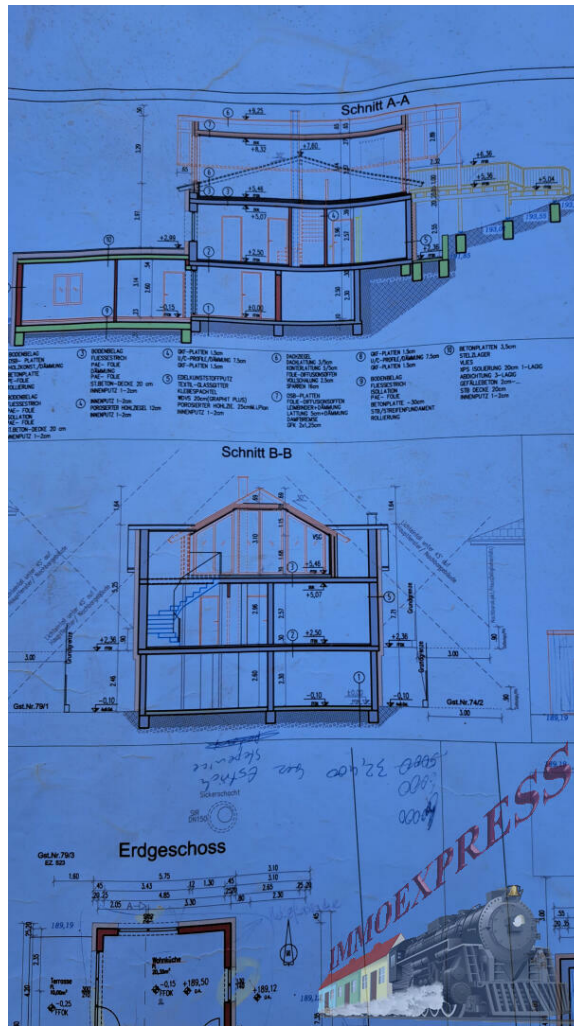
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

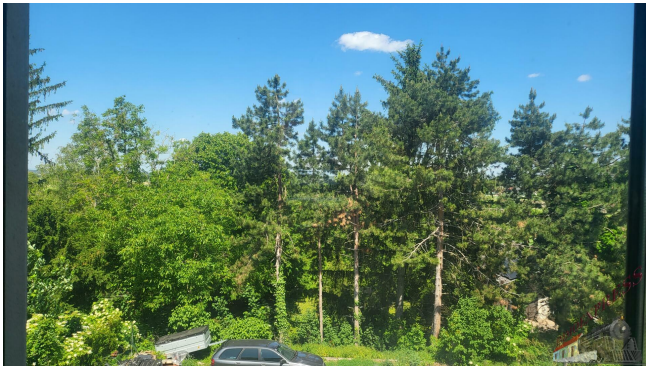
H +43 676 357 20 31  
F +43 (1) 688 02 74

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

























## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein nicht fertiggestelltes Einfamilienhaus in 3424 Wolfpassing. Diese Lage des Hauses besticht durch seine idyllische Lage und die atemberaubende Aussicht auf die umliegende Landschaft.

Die weitläufige Terrasse lädt dazu ein, die herrliche Aussicht zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Materialien für den Innenausbau sind teilweise vorhanden.

Der Ort Wolfpassing befindet sich im Bereich der B14 zwischen

Klosterneuburg und Tulln und ist ein sehr kleiner an den Hängen eines Hügels gelegener Ort rund 30 km außerhalb von Wien.

Die Stadtgrenze Wien ist ca. 19 km entfernt und erreicht man mit der Bahn (Bahnhof Zeiselmauer-Wolfpassing) Wien Heiligenstadt oder Spittelau in ca. 25 min. Die

Umgebungsbebauung besteht aus Einfamilienhäuser

bzw. landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften mit entsprechender Bebauung. Die gegenständliche Liegenschaft weist einerseits die Widmung Bauland

Wohngebiet – BW-a mit einer Fläche von etwa 1.155 m<sup>2</sup>, andererseits die

Widmungen Land- und Forstwirtschaft - Glf mit einer Fläche von etwa 918 m<sup>2</sup>

und am südlichsten Ende der Liegenschaft die Widmung Wald auf Flächen die

ausschließlich Glf gewidmet sind in einer Sicherheitszone mit einer Fläche von 250 m<sup>2</sup> auf.

Kaufpreis: 475.000 €

Nebenkosten bei Liegenschaftserwerb:

Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. Kaufpreis

Eintragung Grundbuch: 1,1 % v. Kaufpreis

Notar/Anwalt Kaufvertrag: ca. 2 % v. Kaufpreis

Provision: 3 % v. Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Angaben ohne Gewähr

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.