

**"Traumhaftes Grundstück mit Biotop am Bachrand -  
Aufschließungskosten bereits bezahlt"**



01 Grundstück in Katzelsdorf

**Objektnummer: 1626\_24464**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3434 Katzelsdorf  
**Kaufpreis:** 295.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



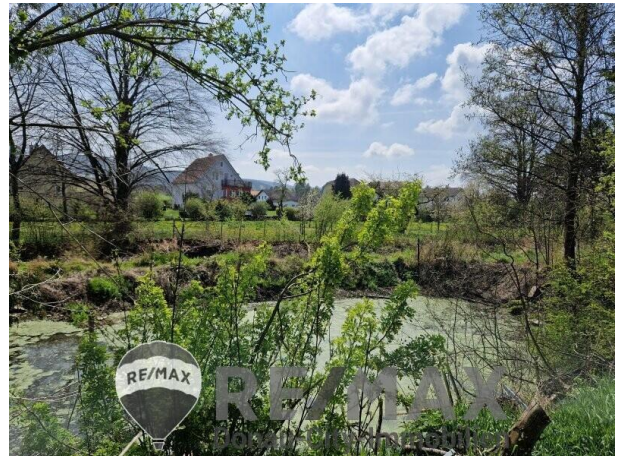
### Gerald Hinker

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

H +43 664 197 63 63

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







## Objektbeschreibung

**"Geheimtipp - Wunderschönes Baugrundstück in Katzelsdorf/Tulbing" Rarität - Großzügiges Grundstück in Tulbing/Katzelsdorf am Fuße des Tulbinger Kogels!** 2.293m<sup>2</sup> teilen sich auf 839m<sup>2</sup> Bauland und 1.454m<sup>2</sup> Gartenanteil zur perfekten Bebauung bei ca. 40% Bebauungsmöglichkeit auf. Das Grundstück befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse und besticht durch den am hinteren Ende direkt angrenzenden Bach und wunderschönen Ausblick bzw. offenen Panoramablick. Das Bauland liegt in perfekter, leicht erhöhter Lage und eignet sich perfekt für großzügige Baumöglichkeiten bzw. Bungalowbauten welche ausreichend Platz benötigen. Perfekt um von der Terrasse den dahinterliegenden Bach aus erhöhter Lage zu betrachten. **Bauland Agrargebiet mit Bauklasse II, offene Bauweise bei bis zu 40% bebaubarer Fläche (ca. 350m<sup>2</sup>) ohne Bauzwang möglich, durch den Bach im unteren Bereich verweisen wir auf HQ100 gemäß NÖ-Atlas. Die** **Aufschließungskosten wurden bereits von den jetzigen Besitzern entrichtet.** Kanal, Wasser und Strom befinden sich bereits an der Grundstücksgrenze am öffentlichen Gut. Der Baugrund befindet sich in Katzelsdorf/Tulbing ca. 25 km außerhalb von Wien Hütteldorf (U4) und Nahe dem Wiener Auhofcenter. Erreichbar sind die besagten Punkte mit dem Auto innerhalb 15-20 Minuten sowie einer Busverbindung (zu den gängigen Tageszeiten) oder über den nahen Tullnerfeldner Bahnhof, welcher für schnelle Anschlussmöglichkeiten nach Wien innerhalb von 20 Minuten garantiert. Die gesamte Liegenschaft ist ein Geheimtipp für Menschen, die angenehmes Landleben und außergewöhnliche Wohnföhlatmosfera zu schätzen wissen sowie die Nähe zur Natur und Wien in nur 20 Minuten erreichbar, mit allen Vorzügen einer perfekten Infrastruktur und unzähligen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung zu schätzen wissen. **Der Preis NUR € 295.000,-** Finanzierungsvorschlag unseres Partners Realfinanz - Eigenmittel ca. € 60.000,- bei einer monatlichen Rate von ca. € 1.200,- erkundigen Sie sich gerne für Ihr persönliches Angebot. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!