

**AUF DER SUCHE NACH IHREM TRAUMGRUNDSTÜCK  
OHNE BAUZWANG MIT ZUGANG ZUM MÜHLKAMP SAMT  
PAVILLON & GARTENHAUS UND KLEINEM STEG**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001009199**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3484 Grafenwörth
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

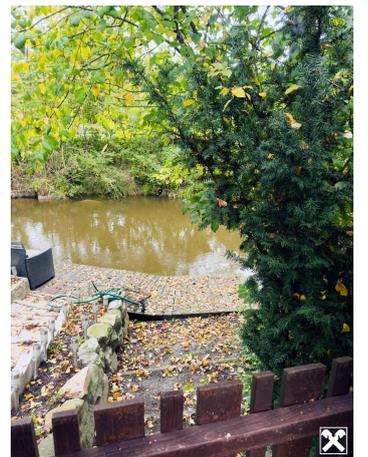
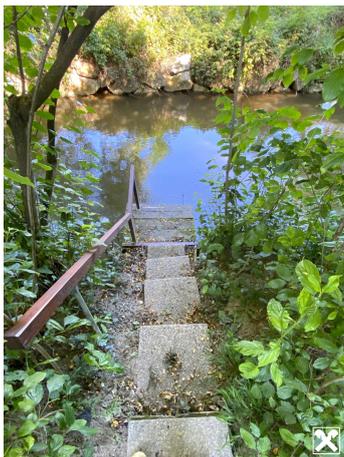
T +43517517

H +43 664 60 517 517 77

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







“DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN’ ICH MICH AUS!”

**MAG. PETER FELLHOFER**

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



## Objektbeschreibung

Lage, Lage, Lage sind wohl die Parameter, welche Grundstücke wie jenes am besten beschreiben, denn Grundstücke wie diese sind sehr rar geworden, in dieser Lage und Konfiguration kaum mehr am Markt zu finden.

In bester Ruhelage am Rande der Donauauen im schönen Wagramland mit bester Infrastruktur in der Marktgemeinde Grafenwörth gelangt dieses traumhafte Baugrundstück ohne Bauzwang

mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 1.431m<sup>2</sup> für Ihr mögliches Traumhaus zum Verkauf. Aufgrund der Größe und Lage dieses Baugrundstückes bietet sich neben einer Teilung eine gute Investitionsmöglichkeit. Das Grundstück ist durch seine ideale südliche Ausrichtung sehr sonnig gelegen. Die sensationelle Wohnlage gewährleistet ein ruhiges, angenehmes Wohnklima in einer traumhaften Wohnlage mit Zugang zum Mühlkamp samt Pavillon, Gartenhaus und kleinem Steg.

Die Liegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet und lässt eine Bebauung in Bauklasse I & II zu. Einen Bebauungsplan gibt es seitens der Marktgemeinde Grafenwörth keinen, damit orientieren sich die Bebauungsvorschriften an der NÖ Bauordnung. Ein weiterer Parameter, welcher für das Grundstück spricht ist, dass kein Bauzwang vorhanden ist. Die Nähe zu Krems sowie den Donauauen und den Weinbergen der Region versprechen sowohl hervorragende Infrastruktur als auch eine sehr hohe Lebensqualität und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, um sich bestens von einer anstrengenden Arbeitswoche zu erholen. Das Schloss Grafenegg und das damit verbundene Kulturzentrum ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Nähe zu den Städten Wien, Krems, Sankt Pölten und der Blumenstadt Tulln an der Donau sowie die Lage zwischen den Donauauen und der Weinregion Wagram versprechen hervorragende Infrastruktur bei gleichzeitig sehr hoher Lebensqualität und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, um sich bestens von einer anstrengenden Arbeitswoche zu erholen.

**Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in bester Ruhelage am Rande der Donauauen im schönen Wagramland mit bester Infrastruktur und fordern Sie noch heute ein unverbindliches Exposé an!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**