

# NÄHE HOLLABRUNN/STOCKERAU - WUNDERSCHÖNER BAUGRUND, FÜR 8 WOHNHEITEN BAUBEWILLIGT!



Luftbild

**Objektnummer: 240/01142**

**Eine Immobilie von Michael Zlabinger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Kaufpreis:

Auf der Schanz 115

Grundstück - Baugrund Eigenheim

Österreich

2013 Göllersdorf

344.600,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Zlabinger

Michael Zlabinger Immobilien

T 0676/525 44 28

H 0676/525 44 28

F 02954/2057

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





## Objektbeschreibung

**NÄHE HOLLABRUNN / STOCKERAU! WUNDERSCHÖNER BAUGRUND IM ORTSKERN VON GÖLLERSDORF, MIT BAUBEWILLIGTER EINREICHPLANUNG FÜR 8 WOHNHEITEN! Eckdaten des Grundstücks (kein Bauzwang): - Kaufpreis Grundstück € 344.600,- obligatorische Abgeltung zusätzl. Kosten: € 45.000,-** (Projektplanung, Aufschließung, Anschlussgebühren) - **Baubewilligte Einreichplanung für 2 Einzel- und 3 Doppelhäuser (Unterlagen auf Anfrage!) -** Grundstücksfläche 1.723m<sup>2</sup> (im Grenzkataster) - Grundstücksbreite ca. 13m an der Straßenfront ca. 21m nach ca. 20m Grundstückstiefe - Grundstückslänge ca. 89m - Widmung Bauland Agrar (BA), Bauklasse I+II, geschlossene Bauweise Mit dieser Liegenschaft können Sie ein wunderschönes, großes, ebenes Grundstück erwerben, welches sowohl für Private mit großem Platzbedarf samt Tierhaltungsmöglichkeit (z.B. Pferde) als auch für Bauträger für die bereits baubewilligte Errichtung von 2 Einzel- und 3 Doppelhäusern, mit insgesamt 8 Wohneinheiten mit zusammen ca. 1.114 m<sup>2</sup> erzielbarer Wohnnutzfläche, ca. 144 m<sup>2</sup> Terrassen- und ca. 655 m<sup>2</sup> Gartenflächen sowie Tiefgarage und Kellereinlagerräume, geeignet ist. Das Gesamtgrundstück wurde bereits in zwei Bauplätze mit 917 m<sup>2</sup> und 806 m<sup>2</sup> geteilt. Die Liegenschaft liegt im Ortskern der schönen Marktgemeinde Göllersdorf. Von dort gelangt man in nur wenigen Gehminuten, oder noch schneller mit dem Fahrrad, zum Bahnhof (S-Bahn u. REX), zum Kindergarten, zur Volks- und Mittelschule und zum attraktiven Hauptplatz mit einem kleinen Supermarkt, einem Fleischhauer, einem Bäcker, der markanten, spätbarocken Pfarrkirche und dem Gemeindeamt. Eine große Billa-Filiale und ein gut-sortierter Baumarkt befinden sich ebenfalls in Göllersdorf. Auch die Bezirkshauptstadt Hollabrunn, mit der entsprechenden Infrastruktur, ist nur wenige Autominuten entfernt. Die Stadtgrenze von Wien (Strebersdorf) ist in nur knapp 20 Minuten mit dem Auto über die S3 und die A22 erreichbar. Göllersdorf ist im sanft-hügeligen Göllersbachtal gelegen und besticht durch hohe Lebensqualität mit Sport- und Erholungsmöglichkeiten sowie einem regen Dorfleben und diversen Kulturangeboten. **Wohneinheiten (baubewilligte Einreichplanung):** Die Wohneinheiten sind zweigeschoßig ausgeführt und verfügen standardmäßig über einen großzügigen Grundriss mit einer geräumigen Wohnküche im Erdgeschoß und 3 Schlafzimmern im Obergeschoß. Die komplette Anlage ist unterkellert und im Untergeschoß befinden sich die Einlagerungsräume und die Tiefgaragenstellplätze der einzelnen Wohneinheiten. Die Wohnflächen betragen zwischen ca. 129 und ca. 163 m<sup>2</sup>, die Außenflächen samt Terrassen/Loggien zwischen ca. 77 und ca. 135 m<sup>2</sup> und die Nutzflächen der Kellerräume zwischen ca. 26 und ca. 50 m<sup>2</sup>. Ein ca. 40 m<sup>2</sup> großer Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum ist ebenso im Untergeschoß vorhanden wie insgesamt 16 Tiefgaragenplätze. **Infrastruktur im Ort:** S-Bahnstation (Strecke Wien-Hollabrunn), direkte Anbindung an Schnellstrasse S3, Kindergarten, Volks- und Mittelschule, 2 Supermärkte, Baumarkt, Fleischhauer, Bäcker, Gasthaus, Heurigen, Bankfiliale, Prakt. Arzt, Freiwillige Feuerwehr, Abfallentsorgung, aktive Dorfgemeinschaft usw. Entfernung Hollabrunn 8 km, Entfernung Stockerau 16 km, Fahrzeit Wien Nordbrücke etwa 22 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfes sowie alle höheren Schulen (AHS, HTL usw.) sind in der ca. 8 km entfernten Bezirkshauptstadt Hollabrunn vorhanden. **Kosten: Kaufpreis**

**Grundstück € 344.600,- obligatorische Abgeltung zusätzl. Kosten: € 45.000,-** (Projektplanung, Aufschließung, Anschlussgebühren) **Gesamtkaufpreis € € 389.600,-** Grunderwerbsteuer: 3,5% vom Kaufpreis Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis (kann eventuell entfallen) Provision: 3% vom Kaufpreis, zzgl. 20% USt. Vertragserrichtung: ca. 1-2% vom Kaufpreis, zzgl. 20% USt. **WICHTIG - Nachweispflicht:** Damit wir der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern nachkommen können, ersuchen wir Sie bei Anfragen um vollständige Übermittlung Ihrer aktuellen Daten (Name/Firma, Adresse, Telefonnummer, E-Mailadresse). Weitere Informationen zur Immobilie können wir Ihnen erst bei Vorhandensein dieser Daten zukommen lassen. Hinweis: - Alle Angaben stammen von Dritten und sind daher ohne Gewähr! - Zlabinger Immobilien ist bei diesem Angebot als Doppelmakler tätig. - Zlabinger Immobilien hat EIN wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. - Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) laut unserer Homepage. © Michael Zlabinger Immobilien