

# Baugrundstück mit alten Bauernhaus in idyllischer Ortsrandlage im Weinviertler Unterstinkenbrunn - Entwicklungspotential



Ansicht Grundstück u. Bauernhaus

**Objektnummer: 7530/53**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2154 Unterstinkenbrunn
<b>Zustand:</b>	Baufaellig
<b>Kaufpreis:</b>	96.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	190,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

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



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate





e and

# Österreichischer Kataster

HW = 392369.2, RW = 1036.7



HW = 392251.6, RW = 948.9

© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGI\_M34 (EPSG:31256)

Created on 2024-02-06



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 06.02.2024



# Teilungsentwurf 1:200

KG. 13045 / Unterstinkenbrunn

GZ. 52702

Krems, am 12.11.2021

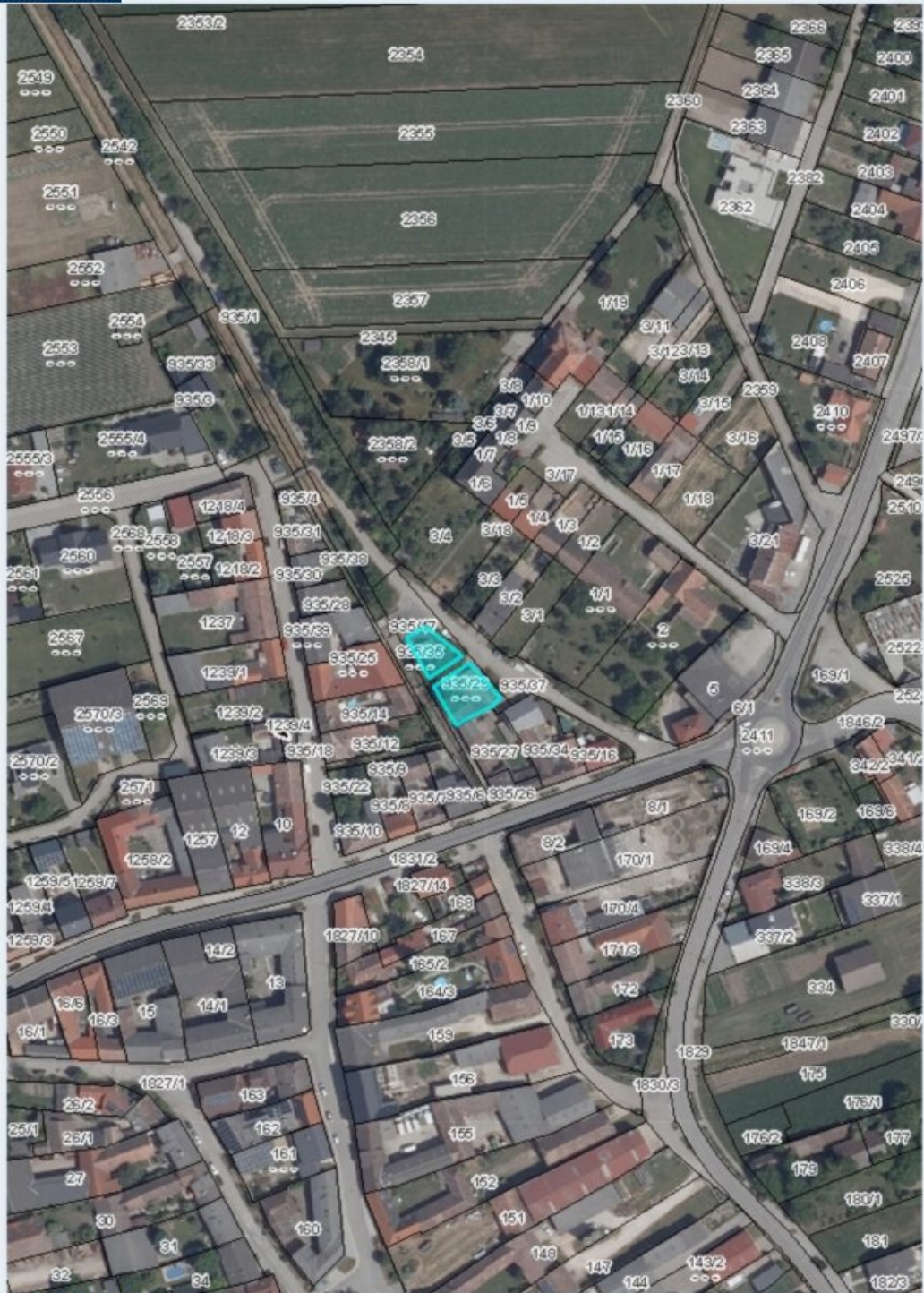


VERMESSUNG  
**SCHUBERT**  
ZT GmbH  
www.schubert.at



**ACHTUNG**  
bei dieser Ausfertigung handelt es sich um einen  
**VORABZUG**  
Allfällige Änderungen wegen technischer bzw.  
rechtlicher Erfordernisse oder/und im Zuge  
behördlicher Verfahren sind jederzeit möglich





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

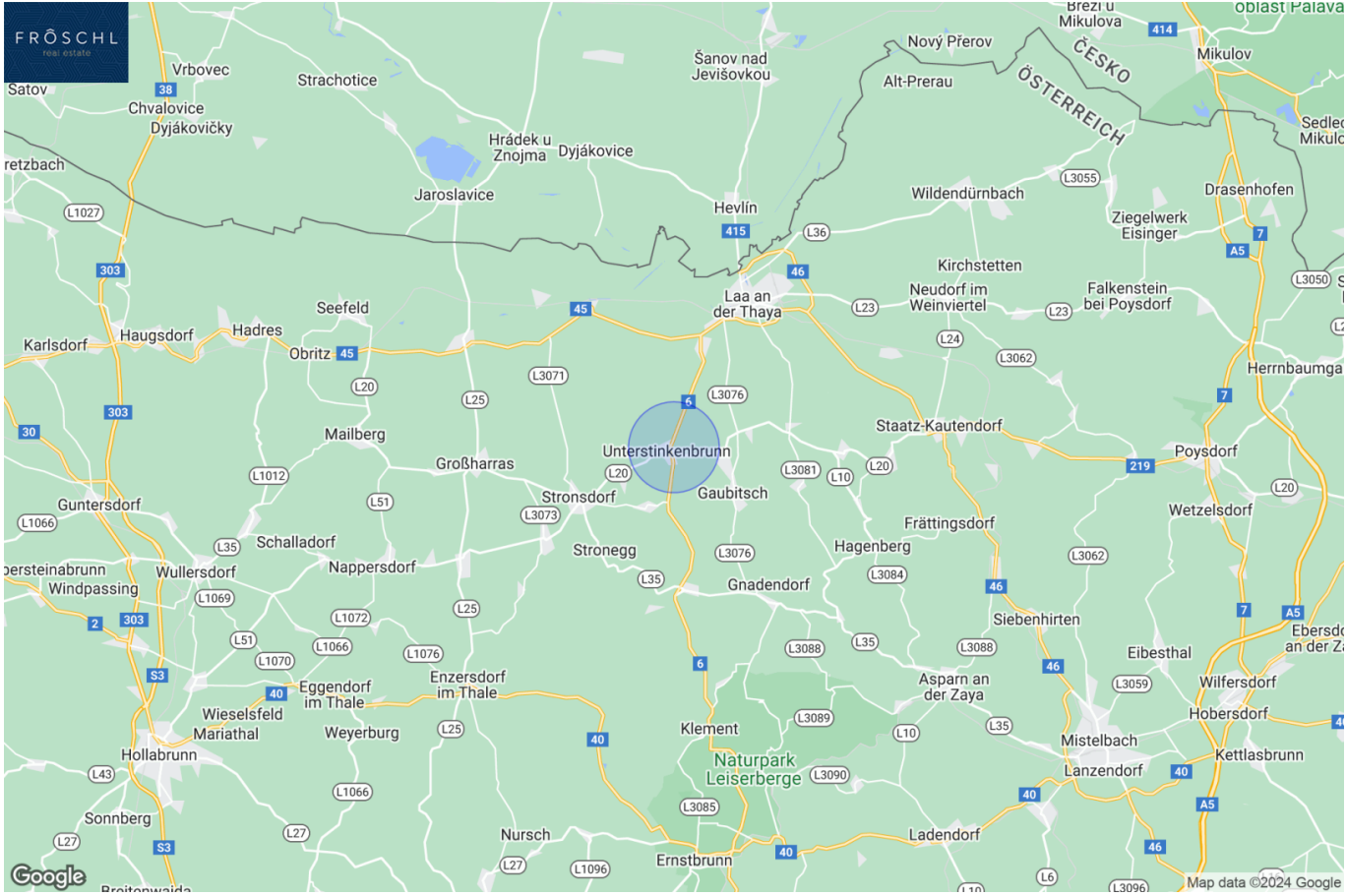
Druckdatum: 06.02.2024



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 06.02.2024



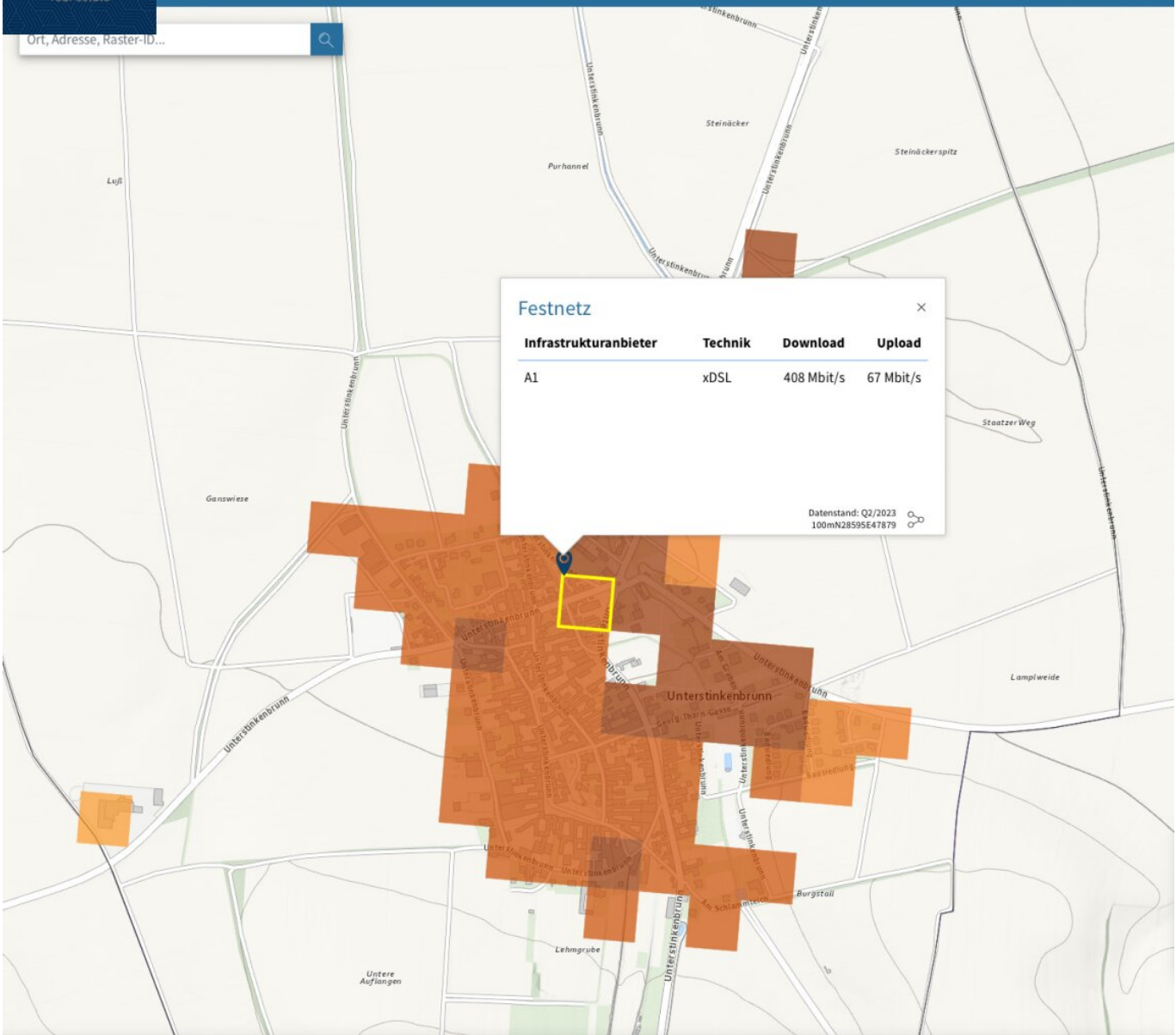
Ort, Adresse, Raster-ID...



Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	xDSL	408 Mbit/s	67 Mbit/s

Datenstand: Q2/2023  
100mN28595E47879



Ort, Adresse, Raster-ID...

### Mobilfunknetz

×

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	284 Mbit/s	25 Mbit/s
A1	159 Mbit/s	71 Mbit/s
Magenta	35 Mbit/s	7 Mbit/s

Datenstand: Q2/2023  
100mN28595E47879



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei ruhig gelegene Grundstücke in Unterstinkenbrunn im Weinviertel. Diese Parzellen befinden sich am Rande des Ortes und bieten genügend Platz für den Bau eines Einfamilienhauses. Darüber hinaus besteht Potenzial für die Realisierung eines Doppelhausprojektes oder eines Tiny-House-Projektes. Laut Informationen von Gemeinde und Eigentümer ist dem Grundstück ein Nutzungsrecht für einen Weinkeller zugeordnet, das jedoch nicht im Grundbuch eingetragen ist.

- Die Liegenschaft hat laut Grundbuch eine Gesamtgröße von 550 m<sup>2</sup> und liegt im Grenzkataster; Teilungsplan im Anhang;
- Ein möglicher Erwerb des Weges zwischen den Grundstücken kann mit der Gemeinde Unterstinkenbrunn abgeklärt werden um die beiden Grundstück zu verbinden;
- Flächenwidmung: Bauland Agrar;
- Bebauungsplan: es liegt kein Bebauungsplan auf, es gilt demnach die NÖ Bauordnung und behördliche Genehmigung;
- Das Grundstück 935/29 ist aufgeschlossen da sich ein baufälliges Bauernhaus darauf befindet;
- Das Grundstück 935/35 ist noch nicht aufgeschlossen;

**Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung unter +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate**

Besuchen Sie **www.froeschl.estate** und finden Sie weitere Rundgänge und die neusten Objekte!

**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

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher Änderungen und  
Irrtümer vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Post <6.000m

Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap