

**Eigenheim-Träume werden wahr: Baugrund in St.  
Andrä-Wördern, Niederösterreich für 135.000,00 €!**



IMG\_5728

**Objektnummer: 7939/2300160684**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3413 St. Andrä-Wördern
<b>Kaufpreis:</b>	135.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

auf Anfrage

### **Provisionsangabe:**

3 % exkl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Jakub Jan Gurba**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410055

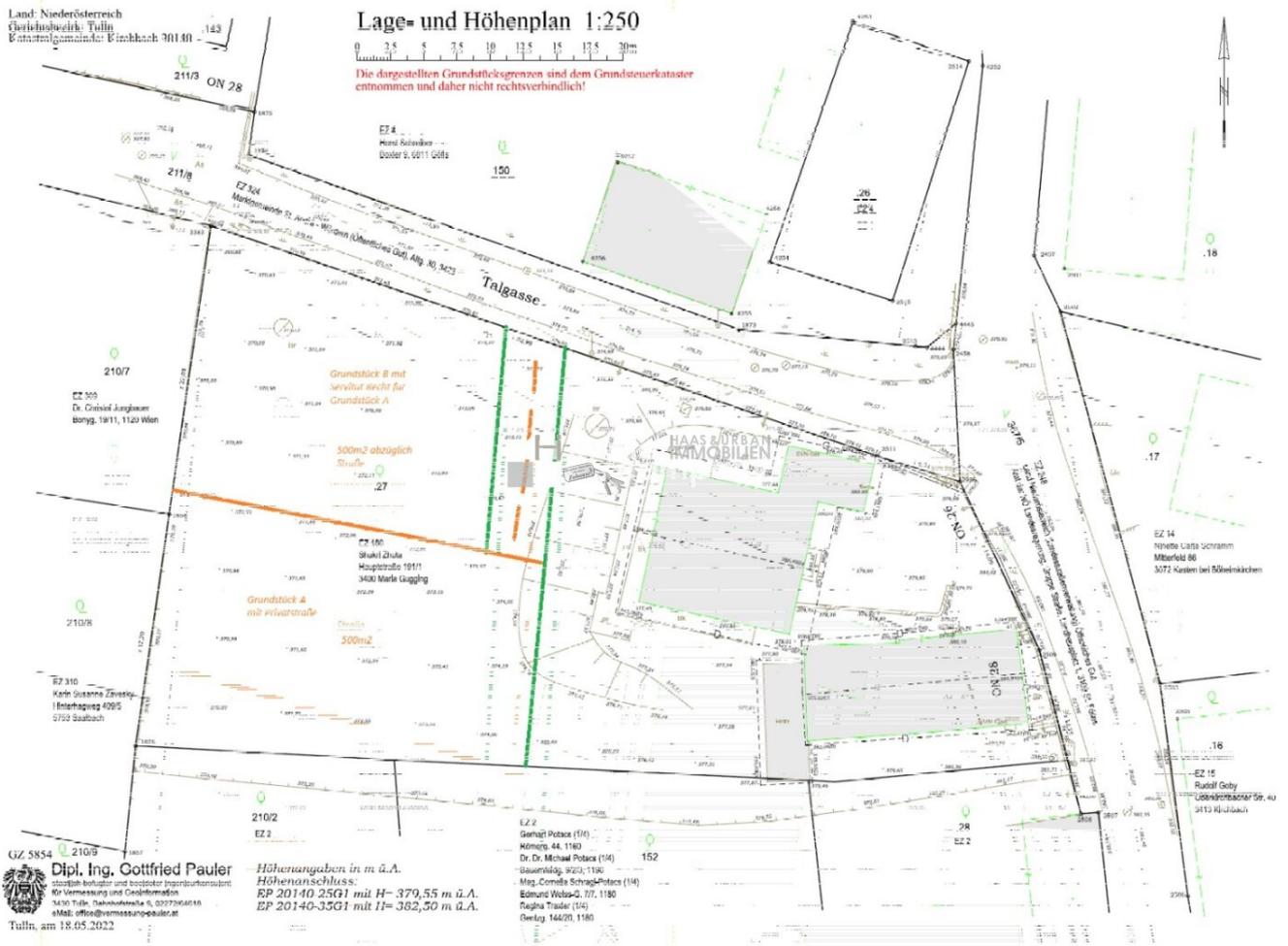
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Land: Niederösterreich  
 Gerichtsbezirk: Tulln  
 Katastralgemeinde: Fischbach 30140

### Lage- und Höhenplan 1:250

0 3,5 5 7,5 10 12,5 15 17,5 20m

Die dargestellten Grundstücksgrenzen sind dem Grundsteuerkataster entnommen und daher nicht rechtsverbindlich!



GZ 5854 210/9  
**Dipl. Ing. Gottfried Pauler**  
 städt. beauftragter und beauftragter Ingenieurkonsulent  
 für Vermessung und Geodäsie  
 3430 Tulln, Traubengasse 6, 332734616  
 e-Mail: office@vermessung-pauler.at  
 Tulln, am 18.05.2022

Höhenangaben in m ü.A.  
 Höhenanschluss:  
 EP 20140-25G1 mit H= 379,55 m ü.A.  
 EP 20140-35G1 mit H= 362,50 m ü.A.

EZ 2  
 Gerhart Potacs (1/4)  
 Kömigs 44, 1180  
 Dr. Dr. Michael Potacs (1/4)  
 Bauernfeld 92/3, 1190  
 Mag. Cornelia Schragl-Potacs (1/4)  
 Edmund Weiss-G. 777, 1180  
 Taglma Traktor (1/4)  
 Gerlitz 144/20, 1180





**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumhaus in einer ruhigen und idyllischen Umgebung, aber dennoch gut angebunden an die Stadt? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der malerischen Gemeinde St. Andrä-Wördern in Niederösterreich bieten wir Ihnen 2 Grundstücke mit jeweils 500m<sup>2</sup> Fläche zum Kauf an.

Ein Grundstück wäre direkt zu der Straße angebunden, das 2te wäre mit einem servitutsrecht befahrbar/ begehbar.

Die Grundstücke befinden sich in einer begehrten Wohngegend und bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihr Eigenheim nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Die großzügige Fläche bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Einfamilienhaus mit Garten, in dem Sie und Ihre Familie sich rundum wohlfühlen werden. Die ruhige und grüne Umgebung sorgt für eine entspannte Atmosphäre und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Doch nicht nur die Lage der Grundstücke ist überzeugend, sondern auch die Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie in kürzester Zeit in die umliegenden Städte wie Wien oder Tulln. Somit haben Sie sowohl die Möglichkeit, die ländliche Ruhe zu genießen, als auch die Vorzüge der Stadt zu nutzen.

Der Kaufpreis für diese einmalige Grundstücke beträgt € 135.000,00 - 155.000,00 € und ist angesichts der Lage und Größe der Grundstücke äußerst attraktiv. Nutzen Sie die Gelegenheit und verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs.

St. Andrä-Wördern bietet Ihnen zudem eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzten. Die Gemeinde ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und lädt mit ihren zahlreichen Freizeitangeboten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen zu einem aktiven Lebensstil ein.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich dieses einzigartige Grundstück in St. Andrä-Wördern. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und bauen Sie hier Ihr persönliches Traumhaus, in dem Sie und Ihre Familie glückliche Momente erleben werden. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und starten Sie in eine neue Lebensphase in einer der schönsten Regionen Österreichs.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <4.500m  
Universität <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m  
Straßenbahn <9.500m  
Flughafen <7.500m  
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap