Baugrundstück in absoluter Ruhelage

Objektnummer: 15117

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

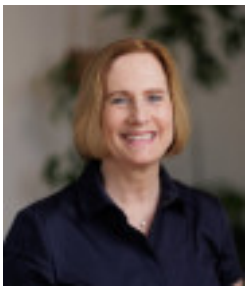
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	144,57 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



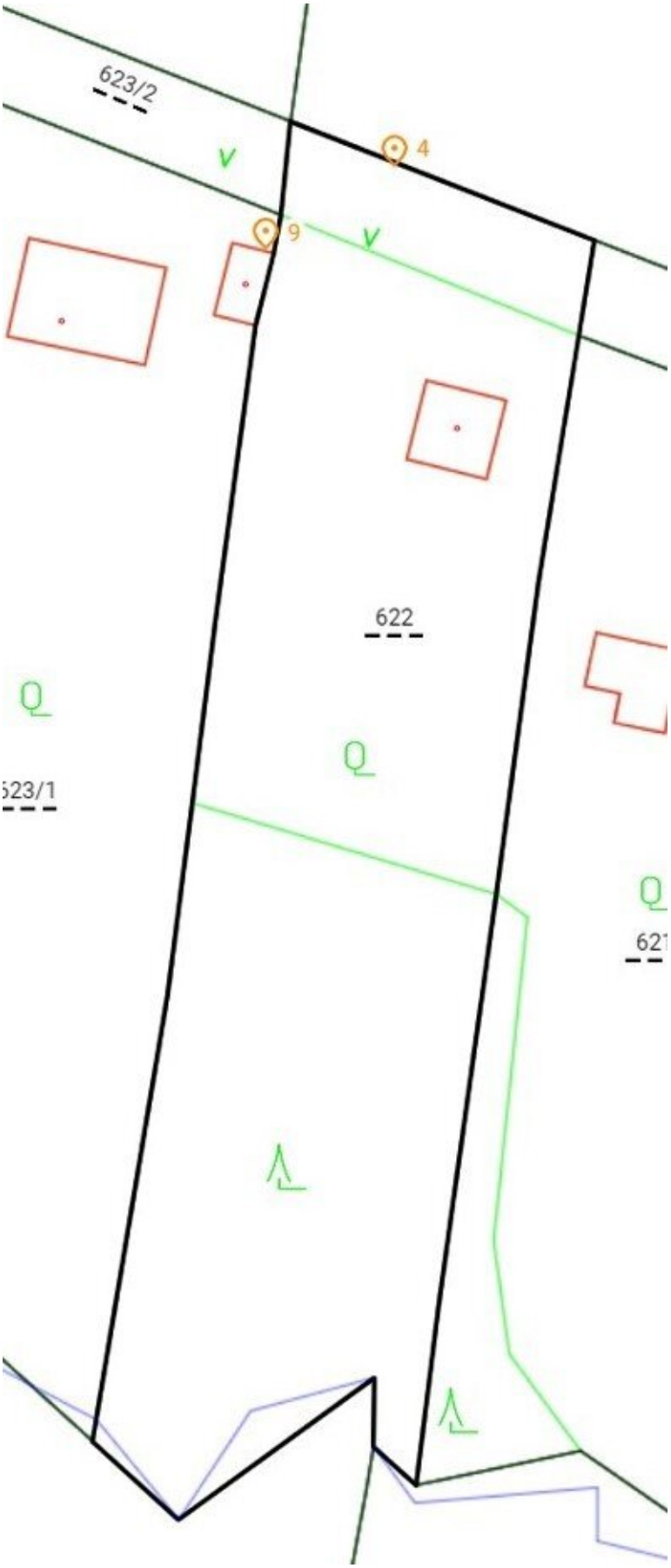
Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 3399170

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

Alexander
Ringsmuth
IMMOBILIEN
ZU KAUFEN
0676 3399 170
m.pargan@ringsmuth.at / www.ringsmuth.at


623/2
4
9
622
623/1

Objektbeschreibung

Dieses herrliche, Richtung Süden ausgerichtete, Grundstück in Eichgraben ist ein besonderes Schmuckstück in absoluter Ruhelage. Der Wald stellt ein tolles Paradies für Kinder dar und lädt zu Abenteuern am eigenen Grundstück ein.

Mit einer leichten Hanglage, einem bewaldeten Teil, der in Grünland mündet, hat dieses Grundstück einen ganz besonderen Reiz der seinesgleichen sucht.

Bebaut werden darf es mit maximal 516m². Eine Teilung wäre möglich, die Mindest-Grundstücksgröße beträgt 700m². Pro Grundstück sind 2 Wohneinheiten möglich.

Die netto Baulandfläche beträgt 2.760m² (Erklärung siehe unten)

Dieses wunderbare Grundstück liegt in Eichgraben im Bezirk St. Pölten-Land - genau in der Mitte zwischen Wien und der Niederösterreichischen Landeshauptstadt St. Pölten.

Eichgraben hat rund 4800 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur. Neben Kindergarten, Kleinkindergruppe, Volksschule und neuer Mittelschule sind hier zahlreiche Ärzte angesiedelt und es gibt auch eine Apotheke und einen Supermarkt, sowie weitere regionale Nahversorger.

Zu den relevanten Autobahnauffahrten Richtung Westen und Süden fährt man rd. 10 Minuten bzw. 12 wenn man nach Wien fährt.

Die öffentliche Anbindung von Eichgraben ins Wiener Stadtzentrum (50 Minuten) und St Pölten (30 Minuten) ist sehr gut.

Die Fahrzeiten mit dem PKW: 40 Minuten Wien Stadtzentrum, 35 Minuten SCS Vösendorf, 30 Minuten St. Pölten

Wenn Sie Ruhe suchen, trotzdem nicht zu weit von der Großstadt entfernt sein wollen, die Infrastruktur und die Nahversorger schätzen, und ein sehr großzügiges Grundstück mit enormen Gestaltungsmöglichkeiten suchen, so ist dieses Grundstück der ideale Platz für Sie.

Die Fakten:

Sie bezahlen 2.760m² Bauland Wohngebiet

und bekommen zusätzlich ohne Aufpreis 572m² Wald im Grüngürtel und 263m² öffentliche Verkehrsfläche die an die Gemeinde abgetreten werden müssen.

Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt daher aktuell 3.595m².

Unter gewissen Voraussetzungen darf der Wald entfernt werden.

Das Grundstück verfügt noch über keine Anschlüsse. Wasserleitung, Kanal und Stromleitung sind jedoch vor dem Grundstück.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen dieses Objekt persönlich und stehe sehr gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Marianne Pargan

Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Tel.: 0676 / 33 99 170

Alexander Ringsmuth Immobilien

www.ringsmuth.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap