

**Traumhaftes Grundstück in Wolfpassing - Perfekt für Ihr  
neues Zuhause! 4 Einfamilienhäuser möglich !**



**Objektnummer: 7611**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2123 Wolfpassing an der Hochleithen
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Kevin Krammer

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71

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





# Objektbeschreibung

**Ruhiges, zentrales Grundstück, ca. 10 km von Wolkersdorf**

Es freut uns Ihnen folgendes Objekt anbieten zu können: **Grundstück mit Baubewilligung und Projektplanung**

Das betreffende Grundstück liegt zentral in Wolfpassing, einem typischen Ort im Weinviertel.

**Grundstücksgröße:** 1027m<sup>2</sup> (auch teilbar),

Das Grundstück hat eine Zufahrt von der Straße

Das Grundstück ist noch nicht im Grenzkataster eingetragen.

**Zustand:**

teilweise gerodet, ein Altgebäude im vorderen Bereich wurde abgerissen,

rückwärts Bäume und Gestrüpp vorhanden, alter Schuppen vorhanden

**Bebauungsbestimmungen:**

Das Grundstück in der Hauptstraße 33 kann unterschiedlich bebaut werden:

vorderer Bereich an der Hauptstraße zu 100%, und geschlossen

mittlerer Bereich zu 60%,

und der hintere Bereich zu 35%

### **Teilung / Teilbarkeit:**

Es gibt von Seiten der Gemeinde keine besonderen Bestimmungen wie groß ein Grundstück mindestens sein kann.

Es ist abzuklären, ob bei einer Dreiteilung die Zufahrt zum mittleren Grundstück gewährleistet ist.

Jedenfalls ist bei einer Teilung und Schaffung weiterer Parzellen eine Aufschließung an die Gemeinde fällig! Bei neuerlicher Bebauung des bestehenden Grundstücks ist eine Ergänzungsabgabe an die Gemeinde zu bezahlen.

Die Bebauung hat aber an der Straßenfront (Hauptstraße) zuerst zu erfolgen, erst dann wird einer Bebauung hinten zugestimmt.

### **Wohneinheiten:**

Es gilt hier NÖ Bauordnung, die Gemeinde hat das nicht - wie manche andere Gemeinden – genauer ausformuliert. Es gibt daher auch keine fixe Anzahl von Wohneinheiten, die auf einer Parzelle errichtet werden dürfen.

Das Bauamt der Gemeinde Hochleiten steht dazu für Fragen zur Verfügung. **Allgemeines zur Bebauung:**

Was die Bebauung betrifft, so gilt die NÖ Bauordnung mit der Grundaussage, dass alles was gebaut wird in die Umgebung passen muss.

Detaillierte Ausformulierungen dazu übergibt die Gemeinde nicht, es ist daher jedenfalls das

Gespräch mit der Gemeinde bzw. dem zuständigen Bauamt zu suchen und das geplante Projekt abzustimmen.

Einem Kaufinteressenten wird jedenfalls angeraten sich bei der Gemeinde über die Bebauungsmöglichkeiten zu erkundigen.

**Kaufpreis:** 350000,- Euro lastenfrei für das ganze Bauprojekt

Mit Baubewilligung für 4 Häuser oder 2 Doppelhäuser

#### **Gemeinde Hochleithen:**

- der Ort selbst liegt an einem Bach, zentral befindet sich eine Breite Straße durchs Ortgebiet,
- auch die fürs Weinviertel typische Kellergasse ist vorhanden,
- Kindergarten und Volksschule befinden sich im Ort (VS jedenfalls zu Fuß erreichbar)
- der Nahversorger im Ort ist zu Fuß erreichbar (6 Tage die Woche offen, teilweise nur vormittags, Info laut Homepage der Gemeinde Wolfpassing)
- der Anschluss an die Autobahn ist ca. 3 km entfernt

## **Wolkersdorf im Weinviertel:**

- das ist die nächste Kleinstadt und verfügt über alles, was zum Leben benötigt wird:
- 5 Kindergärten, 2 Volksschulen, 2 NMS; 1 Gymnasium, Musikschule
- mehrere Ärzte, 2 Apotheken, jede Menge Geschäfte, Eislaufplatz, Bad,...
- Anschluss an die Autobahn
- S-Bahn Richtung Wien

## **Expose und Unterlagen:**

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen zu der Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar. Baubeschreibung und sämtliche Pläne zu den Objekten erhalten Sie ebenfalls.

**Keine Bilder und kein Expose können Ihren persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich von diesem Angebot überzeugen.**

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.