# Trasdorf - Baugründe

**Objektnummer: 5660/7349**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3452 Trasdorf |
| **Kaufpreis:** | 135.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Norbert Vukits**

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

T +43 1 9978064
H +43 676 536 26 42

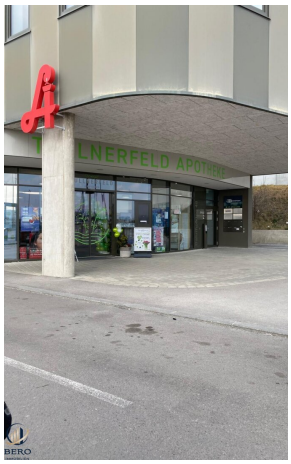
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Cafe Konditorei Bäckerei
BÄCKEREI

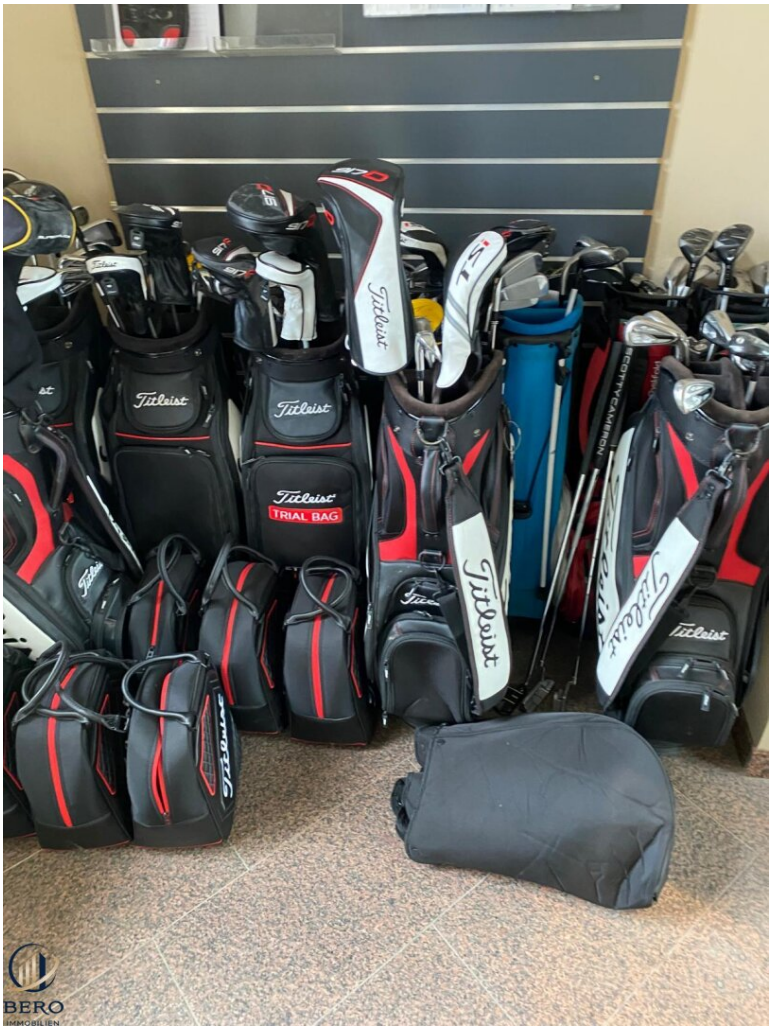
WUEF & WAU ZONE

wasch1
wasch2
wasch3
shop

DIAMOND
COUNTRY
CLUB
BOATHOUSE


LNERFELD APOTHE

DIAMOND
COUNTRY
CLUB
CLUBHOUSE
BOATHOUSE
APARTMENTHOTEL
DRIVING RANGE
PITCHING GREEN
PUTTING GREEN
DIAMOND COURSE
COUNTRY COURSE
PARK COURSE
PRÜHSTÜCK | BREAKFAST
RESTAURANT | RESTAURANT
SONNENTERRASSE | SUN TERRACE
ZIMMER | ROOMS
ACADEMY | ACADEMY
STRAND | BEACH
FAHRRADVERLEIH | RENT A BIKE
GARDEROBE | CHECKROOM
PRO SHOP | PRO SHOP
REZEPTION | RECEPTION
PARKPLATZ | PARKING
TOILETTE | TOILET


Titleist
TRIAL BAG
BERO

Gesundheitszentrum
Tullnerfeld

ÖBB
INFRA
Felber

1758/141
1758/142
1758/143
1758/144
1764/9
LN
EZ 691
Marktgemeinde Atzenbrugg
Wachauer Str. 5, 3452 Atzenbrugg
EZ 115
Marktgemeinde Atzenbrugg (Öffentliches Gut)
Wachauer Str. 5, 3452 Atzenbrugg
1764/52
5
704m²
6
763m²
7
602m²
8
602m²
9
602m²
10
602m²
verkauft
4
579m²
3
516m²
2
620m²
1
613m²
Öffentliches Gut
(Abtretung an ÖG: 4253m²)
44
536m²
verkauft
43
622m²
verkauft
Müllinsel
Feldweg
1767
EZ 115 (Marktgemeinde Atzenbrugg (Öffentliches Gut))
1833/2
1833/1
1828
VR
BERO
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Das Grundstück befindet sich zwischen Tulln an der Donau, St. Pölten und Krems an der Donau.**

**Hier entsteht eine Siedlung mit Zugang zum öffentlichen Badesee! Achtung: kein direktes Seegrundstück!**

**Die Nähe zum Badesee und zum Diamond Golfplatz aber auch zum Tullnerfelder Bahnhof mit Anbindung zum Flughafen haben die Region enorm aufgewertet.**

**Die Bauklasse röm. 1 und 2 lässt viele Möglichkeiten zu, ob Bungalow oder ein Haus mit Obergeschoß für ihre Familie.**

**Wichtige Informationen zum Grundstück:**

- **kein Bebauungsplan, Bebauung laut Niederösterreichischer Bauordnung**
- **Eigengrund**
- **Preis zuzüglich Auf- und Anschließungskosten = zirka € 24.340,- mit Baubewilligung zu bezahlen**
- **Strom & Wasser sowie Kanal** bereits beim Grundstück
- **Bauzwang 3 Jahre ab Beginn** (Fertigstellung plus 2 Jahre)
    - 3 Jahre ab Kauf muss der Bau eines Hauses eingereicht werden
- **nur ca. 12-15 Minuten von Tulln, Sankt Pölten und Krems**

- **ca. 613m² Gesamtfläche**
    - Widmung: **Bauland Wohnen**

- **zwei Stellplätze pro Bauplatz benötigt**
- **Bauklasse I, II**
- **offene Bebauung**
- **Abstand zum Nachbarn 3,5m oder halbe Gebäudehöhe**

- der **Bahnhof** in Trasdorf ist zu Fuß in 2 min erreichbar oder

  Bahnhof Tullnerfeld 9 min mit Auto
- **Autowaschanlage** 2 Minuten entfernt
- **Bäckere**i Otzelberger im Ortskern
- **Supermarkt** in Heiligeneich (Nachbarortschaft)
- **Schulen und Kindergarten** in Atzenbrugg/Heiligeneich
- **Ärztezentrum und Apotheke** am Bahnhof Tullnerfeld

- Auch für unsere Tiere ist gesorgt **Tierarztpraxis** in 2 km

- Obst und Gemüse **ab Hof Verkauf** in Rust im Tullnerfeld (Fam. Zachhalmel)

**Sport und Freizeit:**

- **Badesee** 500 Meter entfernt inkl. **Beachvolleyball**

- **Radweganbindung** zur DONAU

- **European Golfplatz**

- **Fußball:** Sportanlagen USV Heiligeneich/Atzenbrugg

- **Tennisplatz** in der Nähe

- **Pferde** Stellplätze in  1km Entfernung

- **Hunde** Platz (Wuffund Wau Zone)

**Für Fragen oder Terminvereinbarung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung**

**Rufen Sie am besten gleich an  +43 676 5362642 oder senden Sie uns eine E-Mail unter: norbert.vukits@bero-immobilien.at**

**Norbert Vukits, Bero Immobilien GmbH**

**Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. 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.

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.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit
Arzt <2.500m
Klinik <9.000m
Apotheke <2.000m

### Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

### Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <5.000m
Polizei <3.500m

### Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap