

**Baugrundstück in Thallern: 4392 m<sup>2</sup> für Ihr Eigenheim um  
nur 249.000 €!**



Ebene 2

**Objektnummer: 7939/2100151960**

**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>	3454 Thallern
<b>Nutzfläche:</b>	4.392,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	4.392,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Steffen Berr**

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

H +43 660 8588161

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









Mstr. Steffen Berr  
0660 / 85 88 161  
steffen.berr@immo-company.at



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 auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



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.



Website



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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Thallern, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich, die darauf wartet, Ihr neues Zuhause zu werden! Hier bieten wir Ihnen ein attraktives Baugrundstück mit einer großzügigen Fläche von 4392 m<sup>2</sup>, das Ihnen die Freiheit gibt, Ihren Wohnraum zu verwirklichen.

Stellen Sie sich vor, wie Sie Ihr eigenes Eigenheim inmitten dieser idyllischen Umgebung gestalten. Ob ein modernes Architektenhaus, ein traditionelles Landhaus oder ein energieeffizientes Smart Home – auf diesem großzügigen Grundstück sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Die ruhige Lage in Thallern sorgt dafür, dass Sie die Natur in vollen Zügen genießen können, während Sie gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in greifbarer Nähe haben.

Die Verkehrsanbindung in dieser Region ist hervorragend. Mit einer nahen Bushaltestelle sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und gelangen schnell in die umliegenden Städte und Gemeinden. So können Sie die Vorzüge des Landlebens genießen und dennoch flexibel bleiben.

Für Familien besonders spannend: In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Schule, die Ihren Kindern eine erstklassige Ausbildung in einer sicheren und freundlichen Umgebung bietet. Die ländliche Idylle und die gute Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen machen diesen Standort äußerst attraktiv für junge Familien und alle, die einen ruhigen Rückzugsort suchen.

Der Kaufpreis von 249.000,00 € für dieses großzügige Baugrundstück ist nicht nur fair, sondern bietet auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in eine Region, die sich zunehmend großer Beliebtheit erfreut. Egal, ob Sie planen, sofort zu bauen oder das Grundstück als Kapitalanlage halten möchten, hier treffen Sie eine kluge Entscheidung.

Der Grund, **davon 619 m<sup>2</sup> Bauland Agrar**, mit Teileinzäunung steht in ruhiger Siedlungslage zum Verkauf. Der andere Teil hat die Widmung Landwirtschaft.

Der Grund ist aufgeschlossen und verkehrstechnisch gut gelegen. Anschlüsse liegen in der Straße vorm Grund.

Durch die leichte Hanglage mit 3 Terrassen hat man einen südseitigen Fernblick Richtung Schloss Sitzenberg.

Vom Grund sind es ca. 15 min bis zum Tullnerfelder Bahnhof.

Der nächstgelegene Bahnhof ist ca. 1,5km entfernt.

Ausflugsziele sind in geh- bzw. Fahrradnähe. Der Sitzenberger Teich und/oder das Schloss sind grundnah.

Auch Einkaufsmöglichkeiten, Gasthaus, Arzt, Schule sind in Kürze erreichbar.

Ihrem Traum vom Eigenheim/Tierhaltung/Garten steht also nichts mehr im Wege!

Nutzen Sie die Chance einer unverbindlichen Besichtigung!

### **Zur Beachtung Servitut!**

Unterhalb der ersten Terrasse befindet sich ein Weinkeller. Ein Entlüftungsrrohr geht ca. mittig aus der ersten Ebene, kann aber bis an die Grundgrenze verlängert werden.

-----

Wer Thallern im Mostviertel noch nicht kennt:

Thallern gehört zu Sitzenberg-Reidling und ist die westlichst gelegene Gemeinde des Bezirkes Tulln.

Die Gemeinden Ahrenberg, Baumgarten, Eggendorf, Thallern, Sitzenberg, Reidling und Hasendorf wurden 1970 zur Großgemeinde Sitzenberg-Reidling vereinigt.

St. Pölten, Tulln, Wien, sowie Krems sind in Kürze erreichbar.

-----

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser wunderbaren Gemeinschaft in Thallern zu werden. Lassen Sie sich von der Umgebung inspirieren und gestalten Sie Ihr eigenes Lebensumfeld nach Ihren Vorstellungen. Worauf warten Sie noch? Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über dieses einmalige Angebot zu erfahren und Ihren Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr Traum vom Eigenheim könnte schon bald Wirklichkeit werden!

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 <2.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap