

## ca. 800 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Abrisshaus



**Objektnummer: 960/67421**

**Eine Immobilie von s REAL**



## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3034 Maria Anzbach              |
| <b>Baujahr:</b>          | 1975                            |
| <b>Zustand:</b>          | Abrissobjekt                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 285.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335  
H +43 664 8347649

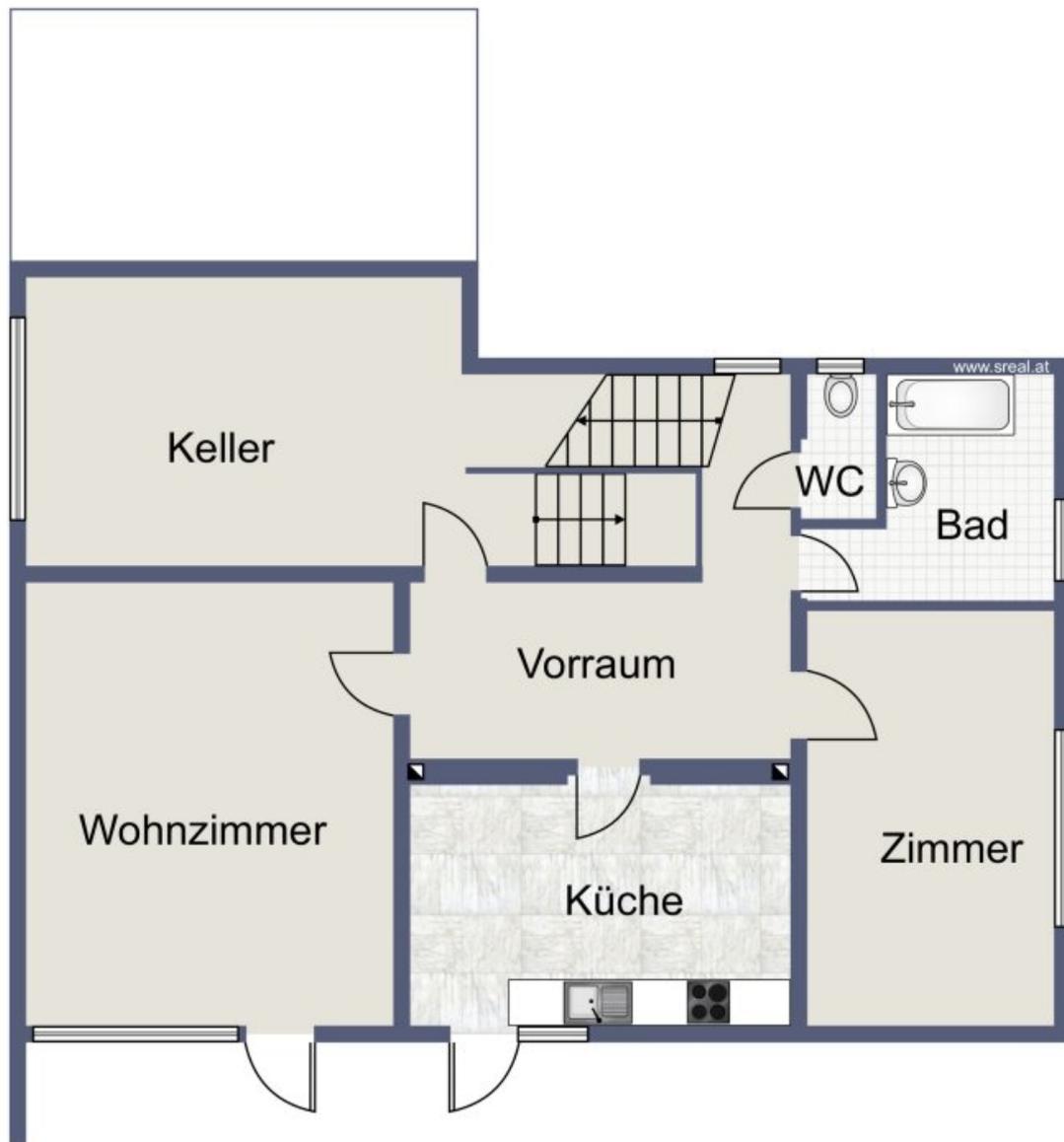
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



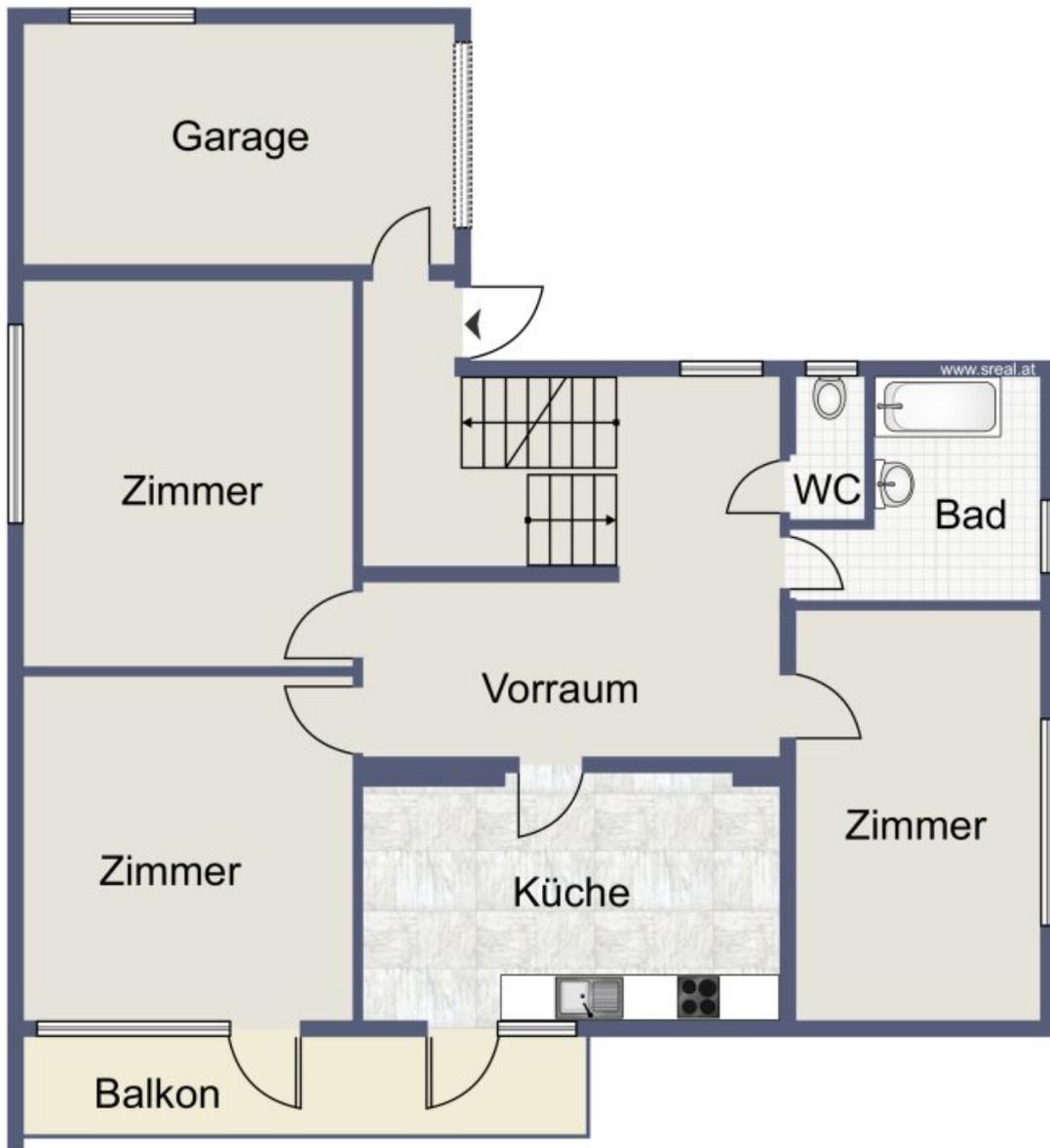




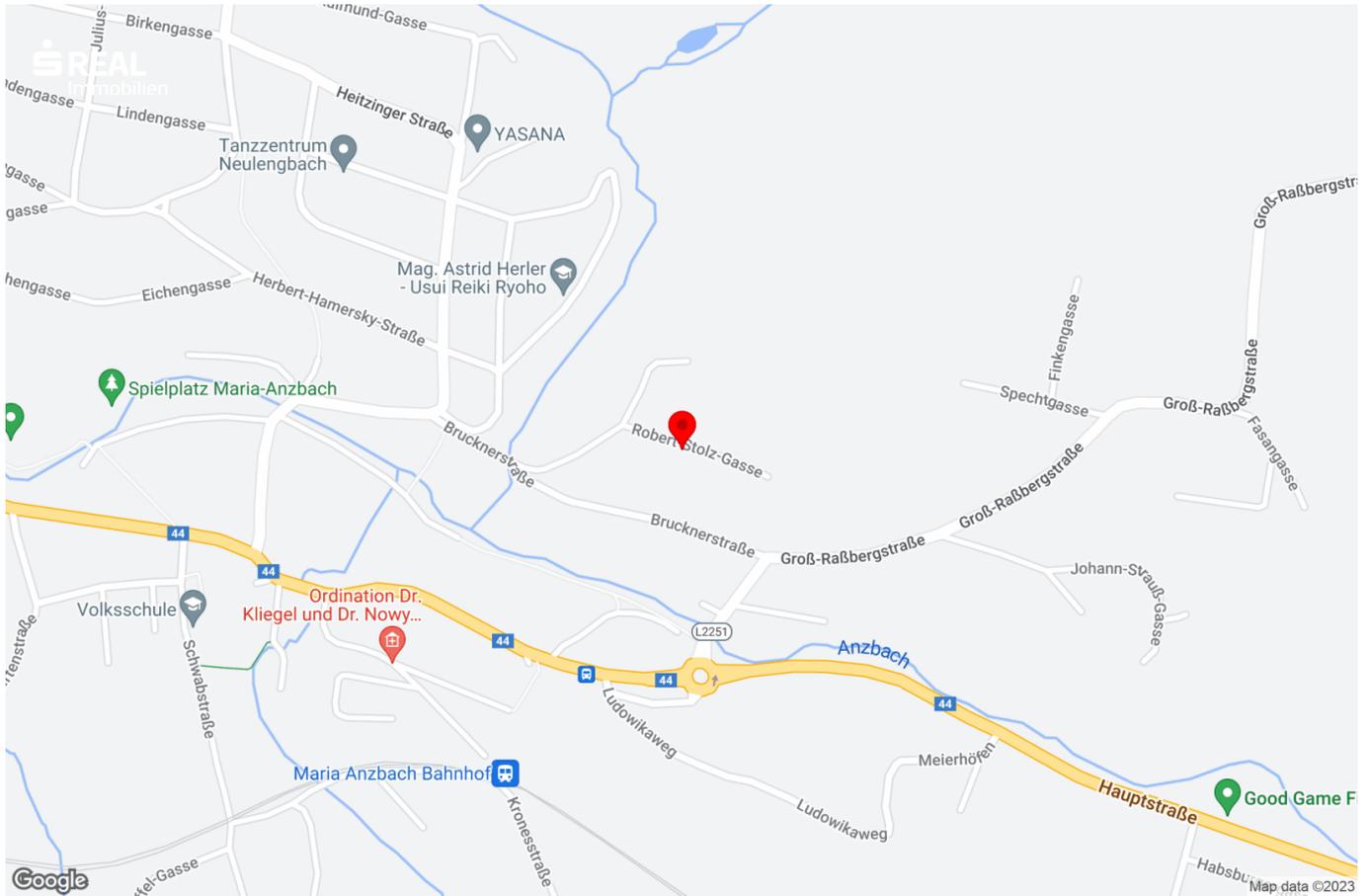




Skizze Untergeschoss



Skizze Obergeschoss



## Objektbeschreibung

### Verwirklichen Sie Ihren individuellen Wohntraum!

Dieses rechteckig konfigurierte Grundstück, mit einer Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup>, befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage und bietet einen traumhaften Fernblick.

Aktuell befindet sich ein (Abriss-) Einfamilienhaus, Baujahr 1975, mit einer Nutzfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und eine Garage auf dem Grundstück. Das Haus ist aufgeteilt in Untergeschoss, Obergeschoss und den Dachboden.

### Bebaubarkeit des Grundstücks:

- Widmung: Bauland-Wohngebiet mit max. 2 Wohneinheiten
- Bauklasse: III ( max. Gebäudehöhe 8-12m )
- Bauweise: offen

Gerne übermittle ich Ihnen bei näherem Interesse die aktuellen Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Maria Anzbach.

### Lage und Infrastruktur:

Maria Anzbach - die Marktgemeinde mitten im Wienerwald lädt zu herrlichen Spaziergängen sowie Radtouren ein! In nur 5 Autominuten erreicht man den Bahnhof Maria Anzbach, von dem aus man in nur 25 min. nach St. Pölten gelangt. Zudem befindet sich sowohl ein Kindergarten als auch die Volksschule, Musikschule und das "ZwergerInest" für frühkindliche Betreuung direkt im Ort. Kulinarisch bietet ein breites Angebot an Gastronomen beste Auswahl. Nur 500 Meter von dem Grundstück entfernt befindet sich außerdem ein Supermarkt, wo man die täglichen Lebensmitteleinkäufe erledigen kann.

### Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)

- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Grundstücks und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 834 7649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m



Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.