

**Traumhaftes Grundstück in Muckendorf Wipfing,
großzügige Widmung und Bebauungsbestimmungen!**



Objektnummer: 6825

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf-Wipfing
Kaufpreis:	185.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Fuchsbauer, MBA

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926
H +43 664 8163170

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







Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, wie Sie Ihr individuelles Eigenheim auf diesem schönen Baugrund errichten. Ob modernes Einfamilienhaus, gemütliches Holzhaus oder stilvolle Doppelhaushälfte – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und ein Zuhause schaffen, das genau auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche abgestimmt ist.

Die idyllische Gemeinde Muckendorf-Wipfing mit seinen rund 2000 Einwohner bietet gemeinsam mit den umliegenden Gemeinden im Tullnerfeld eine besonders gute Infrastruktur. Die überaus verkehrsgünstige Lage direkt an der Franz-Josefs-Bahn mit einer eigenen Haltestelle garantiert eine schnelle Anbindung an Wien, Tulln und auch nach St. Pölten. Die Fahrzeit nach Tulln beträgt nur 7 Minuten, nach St. Pölten 22 Minuten und nach Wien Heiligenstadt zur U4 30 Minuten. Für den Lokalverkehr stehen diverse Buslinien zur Verfügung, wie z.B. zur gemeinsamen Volksschule in Zeiselmauer. Von der Liegenschaft erreichen Sie alle Gemeindeeinrichtung wie auch den Landeskindergarten der Gemeinde gut fußläufig. Der Radweg von Wipfing führt Sie bis zum Bahnhof mit Park&Ride und mündet in den bekannten Donauradweg - Perfekt auch mit den Donauarmen und Auen für Ihre Freizeitgestaltung.

Das hier angebotene, **ebene 581m² große Grundstück** ist aus einer Grundstücksteilung und bereits in den Grenzkataster eingetragen. Die Widmung ist Bauland-Wohngebiet, die Bebauungsdichte ist großzügige 35% und hat keine Wohneinheitenbeschränkung! Die Bebauungsbestimmungen der Gemeinde erlauben eine offene wie auch gekuppelte Bauweise. **Die Aufschließungsgebühren an die Gemeinde sind bereits entrichtet und es besteht kein Bauzwang!**

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine freundliche, aufgeschlossene Gemeinschaft aus, in der sich Jung und Alt wohlfühlen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in der Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität in Muckendorf-Wipfing bei. Genießen Sie die Ruhe und die frische Luft, während Sie gleichzeitig von den Vorteilen einer gut angebundenen Lage profitieren. Lassen Sie uns gemeinsam den ersten Schritt in Richtung Ihres Traumhauses machen!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer, MBA zur Verfügung, senden Sie uns Ihre Anfrage per E-Mail unter: office@fh-real.at

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich

verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposés mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <5.000m
Bank <5.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap