# Grüne Lage, starke Verbindung - 422m² Baupotenzial im aufstrebenden Michelhausen



Objektnummer: 8024

Eine Immobilie von 4immobilien OG

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundstück - Baugrund Eigenheim Österreich 3451 Michelhausen 179.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Pierre Lechner**

4immobilien Utzstraße 1 3500 Krems an der Donau

T 0676 / 41 288 96

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













## **Objektbeschreibung**

Optimal positioniertes, voll erschlossenes Baugrundstück in einer aufstrebenden Region – ideal für flexibles, zukunftsorientiertes Bauen. Nutzen Sie die Lage im Grünen mit perfekter Anbindung an Wien und St. Pölten – Ihr neues Zuhause oder Anlage schlägt hier Wurzeln.

#### Die Kurzinformation für eilige Leser:

#### Highlights auf einen Blick

- Bauland Kerngebiet: Direkte Widmung zügiger Projektstart möglich
- Bauzwangfrei: Flexibilität in der zeitlichen Planung Ihrer Bauvorhaben
- Grundfläche: 422 m²

### Lage & Umfeld

- Nähe Bahnhof Tullnerfeld (ca. 7 km, rund 10 Min. mit dem Auto oder Regionalbus).
  Der Bahnhof bietet u. a. Schnellzüge nach Wien (Railjet, Cityjet) und St. Pölten sowie S-Bahn-Verbindung S40
- Bahnhof Michelhausen: Kleine S-Bahn-Haltestelle (S40), Fußverbindung in den Ort, Bike-&-Ride/Park-&-Ride vorhanden
- Pendlerparadies: Bauboom rund um den Tullnerfelder Bahnhof Bevölkerung vervierfacht sich, Grundstückspreise verdoppelt
- Infrastruktur vor Ort: Kindergarten (0,3 km), Volksschule (0,4 km), Supermarkt (0,8 km), Arzt, Bank, Post, Apotheke alles bequem erreichbar

#### Lebensqualität

- **Gemeinde Michelhausen**: Marktgemeinde im Tullnerfeld mit rund 4.100 Einwohnern (Stand Jänner 2023)
- Landschaft & Freizeit: Eingebettet in das Tullnerfeld vielfältige Rad? und Wanderwege, Freibad, Gemeinschaft, Heimatmuseum
- Entwicklungsdynamik: Region im Aufschwung laufende Wohnprojekte und starker Zuzug dank exzellenter Bahnverbindung

#### Finanzierungshilfe wird geboten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.