

**Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume in Wolfpassing – Ihr
Bauplatz in idyllischer Lage!**



Objektnummer: 5585/183

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A
brand of MPIV GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blumengasse
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3424 Zeiselmauer-Wolfpassing
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m²:	359,05 €
Sonstige Kosten:	16,67 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Helene Christiani

FEELING HOME IMMOBILIEN
Margaretenstraße 153 / 12
1050 Wien

T +43 660 346 95 38
H +43 660 346 95 38

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



FEELING HOME
IMMOBILIEN



FEELING HOME
IMMOBILIEN



FEELING HOME
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

IHR BAUPLATZ FÜR DAS TRAUMHAUS!

Entdecken Sie dieses einzigartige Grundstück – eine Gelegenheit, die nicht nur durch eine idyllische Lage besticht, sondern auch durch die schier unendlichen Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Dieses vermessene Baugrundstück eröffnet Ihnen die einzigartige Chance, Ihr Traumhaus zu gestalten und gleichzeitig von den Vorzügen der ruhigen Umgebung zu profitieren.

Die Gesamtfläche des Grundstücks beläuft sich auf **972 m²**. Die Bauvorgaben mit der Bauklasse I oder II ermöglichen Ihnen eine offene oder gekuppelte Bebauungsweise mit einer Bebauungsdichte von 35%, was Ihnen genügend Spielraum bietet, um Ihre kreative Vision in die Tat umzusetzen.

Sie dürfen Ihrer Vorstellungskraft freien Lauf lassen und einen atemberaubenden Garten gestalten. Eine gärtnerische Ausgestaltung bietet Ihnen die wunderbare Möglichkeit, eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung zu schaffen – ein Ort, der zum Verweilen und Genießen einlädt.

HIGHLIGHTS

- Vermessenes Baugrundstück
- Bauplatzerklärung vom 19.3.2025
- Ruhige Lage in Wolfpassing
- Offene oder gekuppelte Bebauungsweise möglich

HARD FACTS

- Grundstück Gesamtfläche: 972 m²
- Vermessenes Grundstück

- Bauland mit Bauplatzerklärung vom 19.3.2025
- Bauklasse I oder II
- Bebauungsweise: Offen oder gekuppelt
- Bebauungsdichte: 35%

WICHTIGE HINWEISE ZUR AUFSCHLIESSUNG

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit geteilt, diese Teilung wurde jedoch widerrufen. Die Aufschließungsabgabe wurde für das geteilte Grundstück bereits bezahlt. Durch den Widerruf müssen die Aufschließungskosten neu berechnet werden, da sich der Schlüssel geändert hat. Ergänzungsabgaben könnten daher anfallen.

RECHTLICHE VERPFLICHTUNGEN

Die Eigentümer verpflichten sich, die vertragsgegenständlichen Grundstücke nur zur Begründung eines Hauptwohnsitzes zu nutzen. Zur Sicherung der übernommenen Bauverpflichtungen räumen die Eigentümer der Gemeinde ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB für alle Veräußerungsfälle ein (auch für Tausch, Schenkung, Einbringung in ein Unternehmen etc.). Das Vorkaufsrecht erlöscht mit der Meldung der Fertigstellung der errichteten Baulichkeiten auf dem Grundstück.

INFRASTRUKTUR

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte (Penny in Zeiselmauer, Billa in Königstetten), Nahversorger wie ein Bäcker sowie alle wichtigen Einrichtungen wie Bank, Apotheke und diverse Arztpraxen sind in St. Andrä Wördern gut erreichbar. Allgemeinmediziner befinden sich in der Ortschaft. Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen wie Kindergarten und Volksschule befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- Lokalbahnhof Zeiselmauer-Königstetten in ca. 970 m - S40 direkte Anbindung an Wien Franz-Josefs-Bahnhof

- Bus 406 Zieselmauer Florianiplatz in ca. 1,2 km mit Anbindung an Klosterneuburg-Kierling Bahnhof
- Bus 411 Wolfpassing bei Tullner Straße in ca. 1,1 km mit Anbindung an St. Andrä-Wördern Volksschule

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

SONSTIGES

Dieses wunderschöne Grundstück liegt ruhig im Grünen und bietet dennoch alle Vorzüge einer guten Infrastruktur. Die idyllische Lage in Wolfpassing vereint naturnahes Wohnen mit praktischer Anbindung.

Jetzt Besichtigung vereinbaren – und verlieben!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

- **Maklerhonorar:** 3% zzgl. 20% USt.
- **Grundbuchseintragungsgebühr:** 1,1%
- **Grunderwerbssteuer:** 3,5%
- **Kaufvertragserrichtung:** 1-3% plus USt. plus Barauslagen
- **Aufschließungskosten:** EUR 26 972,78 wurden bereits von den jetzigen Eigentümern bezahlt und sollen laut Verkäuferseite vom Käufer refundiert werden.
- **Ergänzungsabgaben:** Könnten aufgrund der Neuberechnung der Aufschließungskosten aufgrund der Widerrufung der Grundstücksteilung anfallen.

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.750m
Krankenhaus <7.750m
Klinik <7.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Universität <6.250m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.750m
Polizei <2.750m

Verkehr

Bus <750m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap