

**PARKÄHNLICHE ANLAGE | Bauen Sie mitten ins Grün und  
genießen Sie die ruhige Lage**



**Objektnummer: 6205/175**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3481 Fels am Wagram  
**Kaufpreis:** 169.000,00 €  
**Kaufpreis / m<sup>2</sup>:** 225,33 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



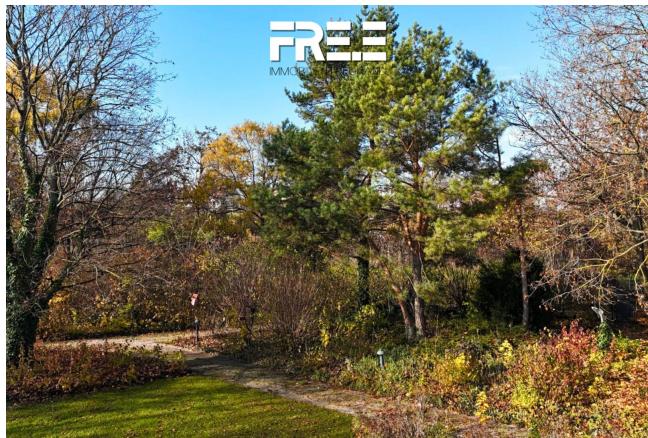
**Eric Freiberger**

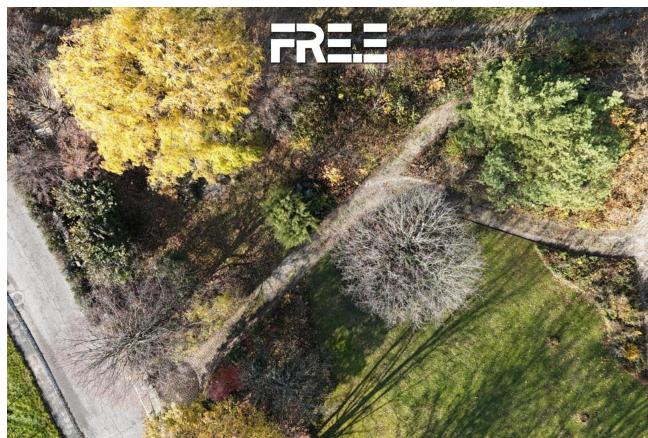
FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien  
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b  
3390 Melk

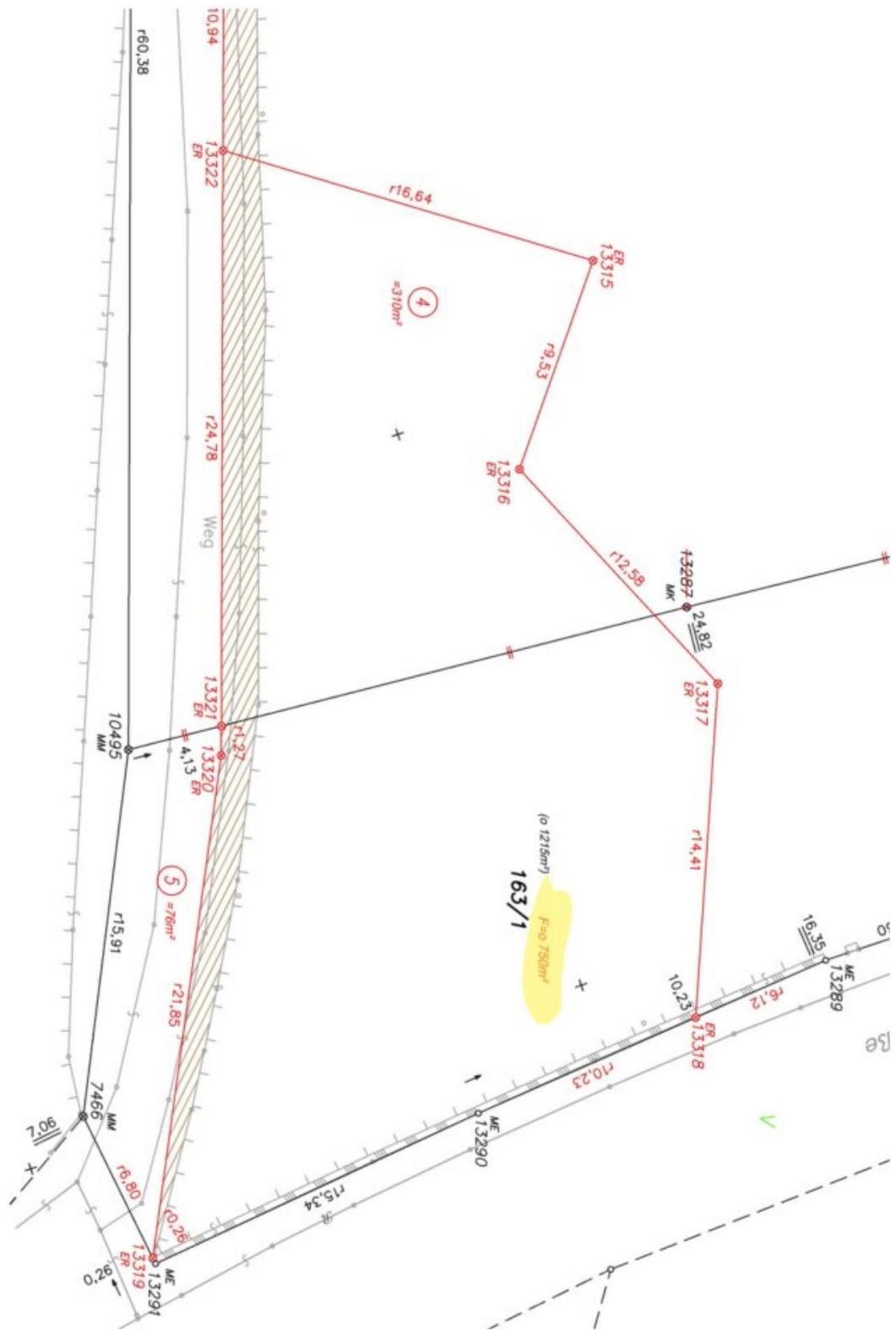
H +43 664 225 225 2

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

**FREE**  
IMMOBILIENTREUHAND







## Objektbeschreibung

**Mit Blick auf eine große Grünfläche, mit Bäumen, Sträuchern und Hecken, gegenüber vom Weingarten an einer ruhigen Straße. Möchten Sie endlich Ihr Bauprojekt verwirklichen und den Traum vom Eigenheim wahr werden lassen?**

Dieses **ca. 750 m<sup>2</sup>** große **Prachtgrundstück** ist prädestiniert, um sich seinen Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. **Eben, einfach bebaubar** und super in der Konfiguration, inklusive vielen Gestaltungsvarianten, bietet dieses Grundstück **zahlreiche Bebauungsmöglichkeiten**.

Die **Zufahrt** ist direkt über die **Kogelstraße**, eine ruhige Wohnstraße, möglich. **Wasser, Kanal und Strom** liegen **in direkter Nähe**, um den Anschluss so kostengünstig und effizient wie möglich zu gestalten.

### Die Vorteile, wenn's schnell gehen muss:

- ebenes Grundstück
- zahlreiche Möglichkeiten
- inmitten einer parkähnlichen Liegenschaft
- gegenüber vom Weingarten
- direkte Zufahrt über das öffentliche Gut
- kurze Anschlusswege für Kanal, Wasser und Strom
- nur noch Ergänzungsabgabe zu entrichten -> günstiger als die kompletten Aufschließungskosten eines Grundstücks!

- ruhige Lage, unkomplizierte Nachbarn
- das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen -> notwendig für einen Hausbau
- KEIN BAUZWANG!

**Kaufpreis (verhandelbar): € 169.000,-**

Jetzt schnell sein und beim Kauf heuer noch die Grunderwerbsteuer sparen!

**Aufschließungskosten sind entrichtet! Die Ergänzungsabgabe ist vom Käufer zu bezahlen.**

Das Grundstück ist im modernen Kataster, den **Grenzkataster** eingetragen. Das spart Geld und Zeit beim Hausbau + keine strittigen Grenzen!

**Je nach Wunsch des Käufers, kann das Grundstück in seiner Konfiguration geringfügig verändert (vergrößert oder verkleinert) werden, um es bestmöglich bebauen zu können.**

Genießen Sie Ihr neues Leben und sichern Sie sich diese Rarität, direkt in Fels am Wagram.

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

**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?**

**- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter info@free-immobilien.at und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <5.000m  
Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap