

**Sonniges Baugrundstück in absoluter Ruhelage – 559 m<sup>2</sup>  
für Ihr Traumhaus | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25805**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3434 Wilfersdorf
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00

H +43 699 15 15 22 00

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





# Objektbeschreibung

## Sonniges Baugrundstück in absoluter Ruhelage – ideal für Ihr zukünftiges Zuhause

In einer angenehm ruhigen Wohngegend präsentiert sich dieses attraktive Baugrundstück als ideale Grundlage für Ihr zukünftiges Eigenheim. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre harmonische Umgebung, eine hervorragende Wohnqualität und die seltene Kombination aus Ruhe, Grünblick und guter infrastruktureller Anbindung.

Mit einer Grundstücksfläche von rund 559 m<sup>2</sup> bietet das Grundstück ausreichend Platz für ein modernes Einfamilienhaus mit Garten. Die bereits vorhandene volle Aufschließung ermöglicht eine unkomplizierte Realisierung Ihres Bauvorhabens und schafft beste Voraussetzungen für eine rasche Umsetzung Ihres Wohnprojekts.

Besonders hervorzuheben ist die absolute Ruhelage, die ein entspanntes Wohngefühl vermittelt und gleichzeitig eine angenehme Nähe zu den wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens bietet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün, wodurch ein äußerst angenehmes Wohnumfeld entsteht.

### **QUICKREAD: Alles auf einen Blick**

Grundstücksfläche: ca. 559 m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Wohnbaugrundstück

Erschließung: voll erschlossen

Lagequalität: sehr gut

Umgebung: ruhige Wohnlage mit Grünblick

Verfügbarkeit: sofort

Kaufpreis: € 199.000

### **Grundstück und Bebauungspotenzial**

Das Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit großzügigen Außenflächen. Durch seine ausgewogene Größe lassen sich sowohl moderne Architekturkonzepte als auch klassische Wohnhäuser optimal umsetzen.

Die ruhige Lage sowie die umliegende Bebauung schaffen ein harmonisches Wohnumfeld, das

sowohl für Familien als auch für Menschen geeignet ist, die Wert auf Privatsphäre und Lebensqualität legen. Der vorhandene Grünblick verstärkt das Gefühl von Offenheit und Naturverbundenheit.

### **Wohnqualität und Umfeld**

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnstruktur mit überwiegend Einfamilienhäusern aus. Die Kombination aus Ruhe, Grünflächen und gewachsener Nachbarschaft sorgt für ein besonders entspanntes Wohnklima.

Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Lebensqualität, Privatsphäre und naturnahe Atmosphäre miteinander verbindet – ein idealer Ort, um ein langfristiges Zuhause zu schaffen.

### **Infrastruktur und Anbindung**

Die Lage überzeugt durch eine besonders angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und sehr guter Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen einen komfortablen Alltag.

Ein Kindergarten befindet sich nur etwa drei Minuten entfernt, während die Volksschule in rund sechs Minuten erreichbar ist. Auch die Nahversorgung gestaltet sich äußerst praktisch: Ein Supermarkt liegt lediglich etwa sechs Fahrminuten entfernt.

Für medizinische Versorgung ist ebenfalls bestens gesorgt – das Krankenhaus befindet sich in rund zehn Minuten Entfernung.

Die Stadt Tulln mit ihrem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Freizeitangeboten erreichen Sie ebenfalls in etwa zehn Minuten. Gleichzeitig ist auch die Wiener Stadtgrenze in rund zwanzig Minuten erreichbar, wodurch sich diese Lage ideal für Menschen eignet, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die Hauptstadt verbinden möchten.

### **Zusammenfassung**

Dieses Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, ein Eigenheim in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage zu verwirklichen. Die Kombination aus voll erschlossener Baufläche, angenehmer Wohnumgebung und attraktiver Grundstücksgröße macht diese Liegenschaft zu einer besonders interessanten Option für alle, die ihren Wohntraum individuell realisieren möchten.

Ein idealer Ort für Menschen, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen und gleichzeitig von einer guten Infrastruktur profitieren möchten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <6.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <2.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <6.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap