ZUKUNFTSPROJEKT KLANGEN: Wohnen in Flussnähe – Bestlage im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt.



Objektnummer: 2699/1888

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3205 Klangen
Kaufpreis:	2.300.000,00 €
Kaufpreis / m²:	212,96 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rafael Bübl

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

H 0677 648 712 83

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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieses ca. **12.791 m²** große, strategisch hervorragend gelegene Grundstück in **3205 Klangen** bietet Investoren und Projektentwicklern vielseitige und renditestarke Nutzungsmöglichkeiten für Wohnbauprojekte, Reihenhausanlagen, Doppelhäuser sowie mehrgeschossigen Wohnbau. Das Areal verbindet die hohe Nachfrage nach „Wohnen im Grünen“ lückenlos mit den Vorzügen urbaner Nähe und wirtschaftlicher Zentren.

Eckdaten & Bebauungsbestimmungen

- **Grundstücksgröße:** ca. **10.800 m²**
- **Widmung: BW-A2 – Bauland Wohngebiet (Aufschließungszone 2)**
- **Bauhöhe:** bis **11 Meter**
- **Bebauungsgrad:** ca. **40 %**
- **Geeignet für:** Wohnhausanlagen, Reihenhäuser, Doppelhäuser und mehrgeschossigen Wohnbau
- **Projektentwicklung in mehreren Bauabschnitten möglich**

Besonders interessant für Bauträger ist die bereits mit der Gemeinde abgeschlossene **Baulandsicherungsvereinbarung gemäß § 17 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz**, welche die langfristige Entwicklung des Gebietes absichert. Die Vereinbarung sieht vor, dass nach Freigabe der Aufschließungszone innerhalb von fünf Jahren mit der Errichtung von zumindest **acht Wohneinheiten** begonnen und innerhalb von sieben Jahren mindestens **zehn Wohneinheiten** fertiggestellt werden. Dadurch besteht für Projektentwickler ein klar definierter zeitlicher Entwicklungsrahmen mit hoher Planungssicherheit.

Die Größe der zusammenhängenden Baulandfläche ermöglicht eine wirtschaftliche Projektentwicklung in mehreren Bauabschnitten. Ein zusätzlicher strategischer Vorteil besteht darin, dass das Entwicklungsgebiet künftig durch angrenzende Grundstücke erweitert werden kann und somit weiteres Wachstumspotenzial bietet.

Die idyllische **Pielach** grenzt unmittelbar an das Areal und schafft eine außergewöhnliche Wohnqualität mit direktem Naturbezug. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Das Industriegebiet von **St. Pölten** ist in rund **10 Minuten**, der Hauptbahnhof und das Stadtzentrum in etwa **20 Minuten** erreichbar. Damit eignet sich das Projekt ideal für Pendler, Familien sowie anspruchsvolle Eigennutzer.

Eine seltene Gelegenheit im unmittelbaren Speckgürtel von St. Pölten, um modernen Wohnraum in einer naturnahen Lage mit langfristigem Entwicklungspotenzial zu realisieren.

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap