BAUGRUND MIT GARTENCHARAKTER – 781 m² IN WULLERSDORF

Plot (residential) · 2041 Wullersdorf

FOR SALE
78.100 €

781 m²
Living/usable area

781 m²
Plot

Key facts

Living/usable area	781 m²	Offer	For sale
Plot	781 m²	Property ID	O2100169908
Property type	Plot (residential)		

Description

Alter Baumbestand trifft auf neue Wohnideen
Ein Grundstück mit gewachsenem Charme: Dieser **781 m² große Baugrund in Wullersdorf** besticht durch seinen **alten Baumbestand**, grüne Wiesenfläche und eine eingewachsene Gartenatmosphäre.
Die stattlichen Bäume verleihen der Liegenschaft einen besonderen Charakter und bieten natürliche Schattenplätze. Hecken und weitere Gehölze rahmen den Garten ein und sorgen in Teilbereichen für Sichtschutz.
Der vorhandene Baumbestand bietet die Möglichkeit, ausgewählte Bäume in die zukünftige Gartengestaltung einzubeziehen – abhängig von der Hausplanung und den erforderlichen Bauarbeiten. So können ein neues Zuhause und gewachsene Gartenstrukturen miteinander verbunden werden.
Die Liegenschaft befindet sich an der **Hetzmannsdorfer Straße**, eingebettet in ein bestehendes Wohnumfeld mit benachbarten Häusern, und grenzt unmittelbar an die Straße.
Die Eckdaten

- **Adresse:** Hetzmannsdorfer Straße 264, 2041 Wullersdorf
- **Grundstücksfläche:** 781 m² laut Grundbuch
- **Kaufpreis: € 78.100,–**
- **Widmung:** Bauland-Wohnen (BW)
- **Grundstücksnummer:** 1095/2
- **Katastralgemeinde:** 09072 Wullersdorf
- **Einlagezahl:** 770
- **Kein Bauzwang**

Das macht dieses Grundstück besonders

- Alter Baumbestand mit gewachsenem Gartencharakter
- Vorhandene Wiesenfläche, Hecken und weitere Gehölze
- Natürliche Schattenplätze und teilweise Sichtschutz
- Lage innerhalb einer bestehenden Wohnbebauung
- Zeitliche Flexibilität für Ihre Bauplanung durch fehlenden Bauzwang

Bebauung und Aufschließung
Laut Auskunft der Gemeinde ist das Grundstück als **Bauland-Wohnen (BW)** gewidmet. Ein Bebauungsplan besteht nicht; es gelten die **Niederösterreichische Bauordnung und die Niederösterreichische Bautechnikverordnung**.
Eine **Bauplatzerklärung liegt derzeit nicht vor**. Die **Aufschließungsabgabe wurde bislang nicht entrichtet** und ist im Rahmen der weiteren Planung zusätzlich zum Kaufpreis zu berücksichtigen. Die Höhe ist mit der Gemeinde abzuklären.
Aktuell bestehen **keine Wasser- oder Kanalanschlüsse**. Die Herstellung der Anschlüsse und die damit verbundenen Kosten sind bei der Projektplanung ebenfalls zu berücksichtigen.
Es besteht kein Bauzwang – damit können Sie den Zeitpunkt für die Verwirklichung Ihrer Wohnpläne selbst wählen.
Besichtigen und Möglichkeiten entdecken
Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom besonderen Gartencharakter dieses Grundstückes. Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen und eine Terminvereinbarung zur Verfügung.

Weitere Unterlagen sowie Besichtigungstermine erhalten Sie gerne auf Anfrage.
Die Angaben zu Flächen, Widmung und Bebauungsmöglichkeiten beruhen auf den vorliegenden Unterlagen bzw. Informationen des Eigentümers. Für die tatsächliche Bebaubarkeit und Genehmigungsfähigkeit eines konkreten

Bauvorhabens wird keine Gewähr übernommen. Diese sind vom Käufer bei den zuständigen Behörden zu prüfen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Nebenkosten beim Immobilienkauf:

Grunderwerbsteuer 3,5%
Grundbucheintragungsgebühr 1,1%
Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft nach Tarif
Maklerhonorar 3,6 % inkl.Ust.

Gerne beraten wir Sie auch rund um Ihre individuellen Finanzierungsmöglichkeiten und unterstützen Sie bei sämtlichen Behördenwegen.

WIR LASSEN SIE GARANTIERT NICHT IM REGEN STEHEN, SOLANGE SIE KEIN DACH ÜBER DEM KOPF HABEN!

UNSERE BITTE AN SIE: Wir bieten Ihnen ein umfangreiches Immobilienangebot mit täglichen Neuerscheinungen und persönlichem Service. Das erfordert eine professionelle und individuelle Dienstleistung auf hohem Niveau. Deshalb bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Der Baugrund befindet sich im idyllischen Wullersdorf, einer ruhigen Gemeinde mit ausgezeichneter Lebensqualität. Die Umgebung besticht durch naturnahe Freiräume und eine familienfreundliche Atmosphäre.

Infrastrukturtechnisch profitieren Familien von nahegelegenen Schulen, Kindergärten und gepflegten Spielplätzen, die kurze Wege und sichere Zugänge gewährleisten. Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte runden das Angebot ab.

Features

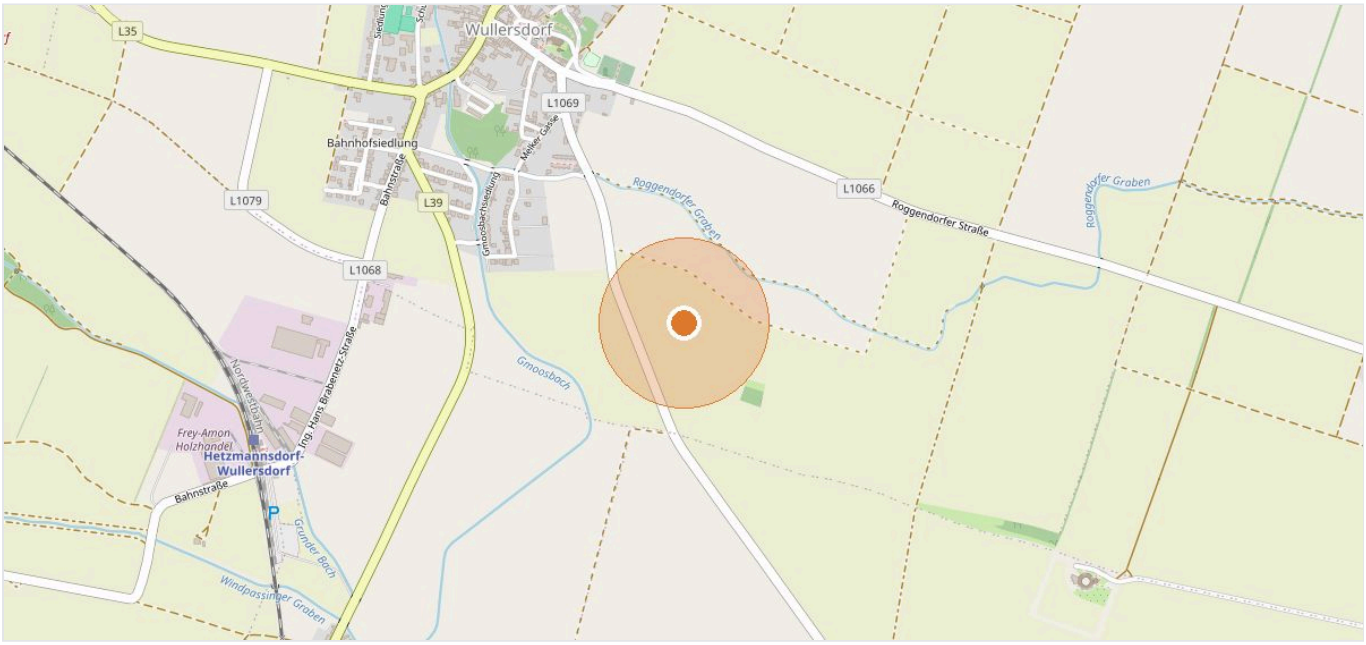
Partly developed

Further details

District	**Hollabrunn**
Location Quality	**Wullersdorf**
Buyer's Commission	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Prices Remark	**Negotiable**
Total Area	**781 m²**

Impressions

Location



2041 Wullersdorf · Map data © OpenStreetMap contributors

Your contact

Franz Pfaffstätter

Mobile +43 681 81 32 45 34

Email f.pfaffstaetter@immo.express

VIEW ONLINE

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

View online: https://immo.express/en/en/?p=335438

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.