

**Baugrundstück in idyllischer Lage auf leichtem Südhang  
in Tulln-Nähe**



**Objektnummer: 4356**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3434 Katzelsdorf
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Einheitssatz € 500,--, Stand: 28.10.2022

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Karin Hanika

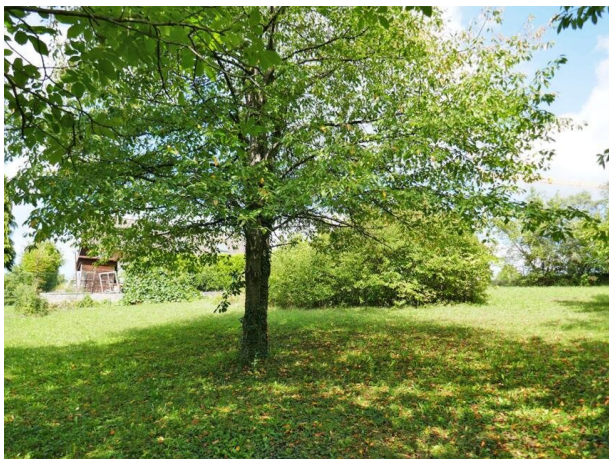
Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34

H ?+43 664 394 0880

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







## Objektbeschreibung

Dieses großzügige und idyllisch gelegene Grundstück befindet sich in der Ortschaft Katzelsdorf, einer Katastralgemeinde von Tulbing, die sich vom nördlichen Abhang des Wienerwaldes bis ins Tullnerfeld erstreckt.

Das nach Südosten, in zweiter Reihe zur Straße ausgerichtete Grundstück liegt auf einem leichten Südhang, wird an der Talsohle im Süden von einem kleinen Bach begrenzt und soll nun geteilt werden.

Nicht zuletzt wegen der guten verkehrsmäßigen Erreichbarkeit von Wien West über Mauerbach oder Heiligenstadt und Klosterneuburg hat sich Tulbing im letzten Jahrzehnt zu einer begehrten Wohngemeinde im Wiener Umland entwickelt. Die Einkaufs- und Messestadt Tulln liegt ca. 6 km entfernt, vom Bahnhof Tulln gelangt man in ca. 20 Minuten mit dem Regionalzug nach Wien Heiligenstadt. Vom etwa 11 km entfernten Bahnhof Tullnerfeld kommt man mit der WestBahn innerhalb 20 Minuten nach St. Pölten oder erreicht in der Gegenrichtung mit dem CityJet den Bahnhof in Wien Hütteldorf.

Einen Nahversorger, das Gemeindeamt mit Postpartner und den Kindergarten findet man in Katzelsdorf, die Volksschule und eine Außenstelle der Musikschule Tulln nur 1,3 km entfernt in Tulbing. Weiterführende Schulen gibt es in Tulln und St. Andrä-Wördern. Zwei Autobuslinien bieten eine gute Anbindung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <6.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.500m  
Schule <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <6.000m

Geldautomat <3.500m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap