

**“Selten, sonnig, stadtnah – Grundstück für  
Anspruchsvolle”**



**Objektnummer: 8014**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Krammer**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## Objektbeschreibung

In einer der attraktivsten Wohngegenden Korneuburgs wartet dieses besondere Baugrundstück auf seine neuen Eigentümer. Mit einer Gesamtfläche von 317 m<sup>2</sup> und ohne Bauverpflichtung bietet es Ihnen die Freiheit, Ihr Traumhaus ganz nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen.

Die südwestliche Ausrichtung sorgt für ganztägigen Sonnenschein und schafft optimale Lichtverhältnisse. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ruhigen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft, die dennoch zentrumsnah ist – eine seltene Kombination, die heute kaum mehr am Markt zu finden ist.

Die Liegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet (BW) in Bauklasse I und II gewidmet. Erlaubt ist eine Bebauung von bis zu 35 %, wahlweise in offener oder gekuppelter Bauweise, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein sanierungsbedürftiges Haus, das auf Wunsch vom Verkäufer kostenfrei entfernt wird – ein zusätzlicher Vorteil für Ihre Bauplanung.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn sind rasch erreichbar, was Ihnen eine gute Verbindung in Richtung Wien, Tulln oder Stockerau garantiert. Darüber hinaus eröffnet die Nähe zu den Donauauen sowie zur bekannten Weinregion rund um Korneuburg zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Ob ein Spaziergang durch die Natur, ein Gläschen Wein mit Aussicht oder einfach das ruhige Wohnen in einer kleinen Stadt mit hoher Lebensqualität – dieses Grundstück bietet Ihnen all das auf einmal.

Zögern Sie nicht – Grundstücke in dieser Lage sind selten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.