

**PROVISIONSFREIE BAUTRÄGERLIEGENSCHAFT -  
TRAUMGRUNDSTÜCK INKL. PROJEKTPLANUNG MIT  
BAUGENEHMIGUNG FÜR 8 REIHENHÄUSER MIT  
TERRASSEN UND EIGENGÄRTEN - SHAREDEAL  
MÖGLICH!**



Ansicht4

**Objektnummer: 0001005701**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Grundstück - Baugrund Eigenheim  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2111 Obergänserndorf   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 912,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Bäder:</b>                        | 8  |
| <b>WC:</b>                           | 8  |
| <b>Garten:</b>                       | 148,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <span style="background-color: #2e7131; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <span style="background-color: #1f78b4; color: white; padding: 2px 5px;">A+</span> 0,67                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 799.000,00 €   |

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77

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



"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

## MAG. PETER FELLHOFER

Raiffeisen Immobilien Makler

📞 0664 60 517 517 77

✉️ peter.fellhofer@riv.at

Raiffeisen  
Immobilien



Maklerservice & Bewertung



IMMOBILIE ZU VERKAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?

PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER

📞 0664 60 517 517 77

✉️ peter.fellhofer@riv.at

### UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

Raiffeisen  
Immobilien



Maklerservice & Bewertung

GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG



## **Objektbeschreibung**

**Fantastisches, neu vermessenes Baugrundstück in Obergänserndorf, Gemeinde Harmannsdorf, unweit der Stadt Korneuburg in herrlicher, ruhiger Wohn- und Siedlungslage ohne Bauzwang mit baugenehmigten Wohnraum für 8 Reihenhäuser mit Terrassen und Eigengärten gelangt zum Verkauf!**

Lage, Lage, Lage sind wohl jene Parameter, welche Grundstücke wie jenes am besten beschreiben, denn Grundstücke wie diese sind sehr rar geworden, in dieser Lage und Konfiguration kaum mehr am Markt zu finden.

In der Gemeinde Harmannsdorf, in Obergänserndorf gelangt dieses erhabene, sehr gut konfigurierte und gut erschlossene Baugrundstück in herrlicher und einzigartiger, leichter Hanglage einer sehr sonnigen und zentralen, ruhig gelegenen Wohnsiedlung zum Verkauf. Das Grundstück ist als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmet, wurde soeben neu vermessen und weist eine Gesamtgröße von ca. 1.293m<sup>2</sup> auf.

**Baugenehmigung für 8 Reihenhäuser in 2111 Obergänserndorf, Hintern Hof 19-21.**

**Typ A 1-4:** Je Reihenhaus ca. 106m<sup>2</sup> Wohnfläche & ca. 21m<sup>2</sup> Terrassen & ca. 20m<sup>2</sup> Garten

Raumaufteilung:

EG: Vorzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur Terrasse sowie zum Garten, Abstellraum, WC, Garten mit Geräteschuppen.

OG: zwei Zimmer, Badezimmer mit WC, Abstellraum.

DG: Studio mit Zugang zur Dachterrasse.

**Typ B 1-4:** Je Reihenhaus ca. 122m<sup>2</sup> Wohnfläche & ca. 35m<sup>2</sup> Terrassen & ca. 17m<sup>2</sup> Garten

Raumaufteilung:

EG: Vorzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche, Zimmer, Zugang zur Terrasse und Garten, Abstellraum, WC, Garten mit Geräteschuppen.

OG: drei Zimmer, Badezimmer mit WC, Abstellraum.

DG: Dachausstieg mit Zugang zur Dachterrasse.

**Flächenaufstellung für RH Typ A & B:**

**ca. 912m<sup>2</sup> Wohnfläche & ca. 224m<sup>2</sup> Terrassen & ca. 148m<sup>2</sup> Gärten = Gesamt 1.284m<sup>2</sup>.**

**Zusätzlich gibt es noch 16 PKW-Stellplätze im Freien vor den Häusern.**

Die Grünlage verbunden mit der perfekten Infrastruktur der nahe liegenden Stadt Korneuburg sprechen für diese Liegenschaft, auch als langfristiges Investment oder für Bauträger. Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Grundstück spricht, ist, dass kein Bauzwang besteht. Seitens der Gemeinde Harmannsdorf ist ein Bebauungsplan erlassen, eine Bebauung ist in Bauklasse I,II in geschlossener Bauweise möglich. Die Aufschließungskosten wurden bereits von der verkaufenden Partei an die Marktgemeinde Harmannsdorf entrichtet.

Das Grundstück liegt in hervorragender Wohnlage, dennoch in sehr guter, ruhiger Siedlungslage. Durch den nahe gelegenen direkten Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen Richtung Krems, St. Pölten, Tulln und Wien.

**?NÜTZEN SIE DIESE EINZIGARTIGE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE NOCH HEUTE  
EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ MIT SÄMTLICHEN LIEGENSCHAFTSDETAILS AN!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaillisten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**