

**TRAUMGRUNDSTÜCK INKL. PROJEKTPLANUNG -  
SICHERES INVESTMENT FÜR ANLEGER ODER  
PERFEKTES BAUGRUNDSTÜCK MIT  
BAUTRÄGEREIGNUNG**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001006769**

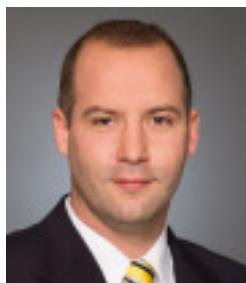
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 2111 Obergänserndorf  
**Kaufpreis:** 640.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## 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

GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG

Raiffeisen  
Immobilien

Maklerservice & Bewertung

## **Objektbeschreibung**

**Lage, Lage, Lage sind wohl die 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 allerbester Wohnlage, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern befindet sich dieses außergewöhnliche Baugrundstück mit 1.467m<sup>2</sup> in Obergänserndorf mit allerbester Infrastruktur und Verkehrsanbindung aufgrund der Nähe zu Korneuburg ohne Bauzwang. Die Stadt ist in nur 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, somit ist eine tolle Infrastruktur in der näheren Umgebung, eingebettet in die Hügellandschaft des Weinviertels, sichergestellt.**

**Dieses traumhafte, sehr gut konfigurierte Baugrundstück, in zentraler Lage, ohne Bauzwang mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 1.467m<sup>2</sup> gelangt für Ihr mögliches Traumhaus oder als Ihre zukünftige Projektligenschaft zum Verkauf. Das Grundstück ist durch seine ideale Ausrichtung (ost-west) sehr sonnig gelegen. Die sensationelle Wohnlage gewährleistet ein ruhiges, angenehmes Wohnklima mit traumhaften Grünblick.**

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 offener Bauweise möglich.

**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.**

Für die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden wurde bereits eine unverbindliche Projektstudie mit einer unverbindlichen, voraussichtlichen Neubaunutzfläche von ca. 870m<sup>2</sup> erstellt. Aufgrund seiner Größe bietet das Grundstück vielfältige Bebauungsmöglichkeiten mit oder ohne Teilung des Grundstückes und ist somit für Privatpersonen und Bauträger gleichermaßen interessant (Mindestbauplatzgröße derzeit 500M<sup>2</sup>).

Zur Realisierung des geplanten Wohnprojektes muss das Bestandsgebäude, gemäß

beiliegenden Lageplan abgerissen werden.

Zusätzlich bestünde die Möglichkeit nur den unteren Teil (ca. 750m<sup>2</sup>) zu einem Kaufpreis von EUR 335.000,00 zu erwerben (gemäß beiliegenden Lageplan die grünmarkierte Fläche).

**Nützen Sie diese seltene Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé mit sämtlichen Detailinformationen an!**

**Die Verwirklichung dieser Pläne ist lediglich eine Option, selbstverständlich steht es Ihnen frei die Liegenschaft nach Ihren Wünschen und den Bebauungsvorschriften zu bebauen. Ich freue mich, Ihnen dieses repräsentative Projekt näherbringen zu dürfen.**

**NÜTZEN SIE DIESE WAHRSCHEINLICH EINMALIGE GELEGENHEIT, DENN PROJEKTE WIE JENE SIND IM UNMITTELBAREN NAHBEREICH VON WIEN EINE SELTENHEIT GEWORDEN!**

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