

## **Top-Grundstück in Kogl - Grün, ruhig, und voller Möglichkeiten**



Grundstück - Blickrichtung Osten-Süden

**Objektnummer: 3519\_316**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3443 Kogl  
**Kaufpreis:** 260.000,00 €  
**Provisionsangabe:**  
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Schilcher

RE/MAX Park  
Tullner Straße 69  
3040 Neulengbach

H +43 660 863 75 20

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





## Ihre Traumimmobilie – Wir finden die perfekte Finanzierung für Sie!

Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- ✓ Umfassende Beratung
- ✓ Unabhängige Empfehlungen
- ✓ Individuelle Lösungen
- ✓ Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!



**EQUALITY**  
&  
**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

**Kontaktieren Sie uns unter:**

02772 212 00

**RE/MAX** office@remax-park.at



**Wir suchen Immobilien  
für unsere vorgemerkteten Kunden!**

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkteten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!

**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

**Kontaktieren Sie uns unter:**  
02772 212 00  
office@remax-park.at

# Objektbeschreibung

Entdecken Sie die einmalige Gelegenheit, ein wunderschönes Grundstück in Kogl, (Gemeinde 3443 Sieghartskirchen) zu erwerben!

Eingebettet in eine ruhige Siedlungslage und umgeben von der natürlichen Schönheit des Wienerwalds, bietet diese Parzelle ideale Voraussetzungen für Ihr zukünftiges Zuhause oder ein Investment.

## **Grundstück - Bauparzelle (Gesamt ca. 1.770 m<sup>2</sup>)**

Mit einer Fläche von ca. 1.770 m<sup>2</sup> (bestehend aus ca. 1.689 m<sup>2</sup> Bauland und ca. 81 m<sup>2</sup> Grünlandanteile) bietet diese großzügige Bauparzelle viel Raum für Ihre individuellen Bauwünsche. Sie profitieren von der ruhigen Siedlungslage und dem direkten Zugang zur Natur. Gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren Vorstellungen und genießen Sie den weiten Blick in die grüne Landschaft.

## **Highlights:**

Ruhige Siedlungslage in Kogl, 3443

Wunderschöne Aussicht in den Wienerwald

Bauparzelle ca. 1.689 m<sup>2</sup>, flexibel nutzbare Fläche

Waldrandlage für maximale Ruhe und Naturverbundenheit

Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume oder investieren Sie in ein Stück Zukunft – dieses Grundstück bietet Ihnen die perfekte Grundlage dafür.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

**Gerne stehe ich Ihnen telefonisch oder per E-Mail für Ihre Anfrage zur Verfügung.**

Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber den Eigentümern haben, ersuchen wir Sie, bei Anfragen und Besichtigungswünschen, um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer**.

## **Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)

Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)

Der Ortsteil Kogl gehört zur Gemeinde Sieghartskirchen und liegt im Bezirk Tulln in Niederösterreich. Diese Region zeichnet sich durch eine idyllische Landschaft, ländliche Ruhe und gleichzeitig eine gute Anbindung an das Wiener Umland aus.

## **Lage und Umgebung**

Kogl befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Sieghartskirchen, eingebettet in die sanften Hügel des Wienerwalds. Diese naturnahe Lage bietet eine hohe Lebensqualität und ist besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv. Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wäldern und kleinen Siedlungen, die das typische Bild des niederösterreichischen Voralpenlandes prägen.

## **Verkehrsanbindung**

Trotz der ländlichen Ruhe ist Kogl verkehrstechnisch gut angebunden. Die nahegelegene Bundesstraße B19 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Wien, welches etwa 30 Kilometer entfernt liegt. Die nächstgelegenen größeren Orte wie Tulln an der Donau und Purkersdorf sind ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen in Sieghartskirchen sowie in den umliegenden Ortschaften alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen und Ärzte zur Verfügung.

## **Infrastruktur**

Sieghartskirchen bietet eine gut ausgebauten Infrastruktur, die sowohl das tägliche Leben als auch Freizeitaktivitäten abdeckt. Neben Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie gibt es in der Gemeinde mehrere Schulen, Kindergärten und ein vielfältiges Vereinsleben. Kogl selbst zeichnet sich durch seine ruhige Siedlungsstruktur aus, die besonders für Familien mit Kindern attraktiv ist.

## **Freizeit und Natur**

Die Umgebung von Kogl ist ideal für Erholungssuchende und Naturliebhaber. Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die Wälder und Felder, die diese Region so besonders machen. Der Wienerwald bietet zudem viele Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten wie Mountainbiking, Joggen oder einfach ausgedehnte Spaziergänge. Kulturelle Veranstaltungen und Feste in der Region sorgen das ganze Jahr über für Abwechslung und Gemeinschaft.

## **Fazit**

Kogl, als Teil der Gemeinde Sieghartskirchen, verbindet ländliche Idylle mit einer günstigen Lage nahe Wien. Die Ruhe und Naturnähe machen diesen Ortsteil zu einem idealen Wohnort für alle, die die Natur schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Großstadt nicht missen möchten. Neu: 360 Grad Bilder auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT  
GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER  
ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN. WIR ARBEITEN NUR MIT  
BESICHTIGUNGSBESTÄTIGUNG UND ZWEIFELSFREIER LEGITIMATION.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung:  
Markus Schilcher unter +43 2772 21200 oder [m.schilcher@remax-park.at](mailto:m.schilcher@remax-park.at).  
RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.