

Exposé

Wohnen in Oberwaltersdorf

**Weihnachtswunsch erfüllen: Traum-Baugrund mit
unverbaubarem Fernblick in Oberwaltersdorf**



Objekt-Nr. OM-410945

Wohnen

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Nadine & Anton

Birkenweg 35
2522 Oberwaltersdorf
Niederösterreich
Österreich

Grundstücksfläche	803,00 m ²
-------------------	-----------------------

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Grundstück liegt in ruhiger, sonniger Lage direkt am Rand einer gepflegten Siedlung und besticht durch seinen unverbaubaren Fernblick nach Südosten auf ein angrenzendes Natura2000-Gebiet.

Grundstücksdaten:

- Fläche: ca. 803 m²
- Breite: ca. 27 m
- Länge: ca. 25 bis 32 m
- Bauklasse: bis zu 2 Wohneinheiten möglich, Bauklasse 2
- Die Aufschließungskosten für Bauklasse 1 wurden bereits vollständig beglichen.
- Vollerschlossen (Wasser, Kanal, Strom, Straße)

Sonstiges

Vorteile:

- Da es sich um einen Privatverkauf handelt fallen keine Maklerkosten iHv 3,6% (inkl USt) an
- KIM-VO mit 30.06.2025 ausgelaufen
- Zusätzlich profitieren Sie allenfalls von der zeitlich begrenzten Gebührenbefreiung für Grundbucheintragen (bei Vorliegen der Voraussetzungen noch bis zum 01.07.2026 möglich)

Lage

Lage und Infrastruktur:

- Ideale Anbindung: Nur wenige Minuten zur nächsten Autobahnauffahrt
- Kindergärten und Schulen (Volksschule, Neue Mittelschule) in unmittelbarer Nähe
- Nahversorgung, Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Spar) und Gastronomie rasch erreichbar
- Bahnstation in Gehweite

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

