



Bearbeiter:
Karl-Heinz Grüneis
Tel. +436643300688/
Angebot geschickt: Frau Larissa Hermann
Tel.: 0660-123 0151
Larissa.hermann@immoeins.at

Schön, dass sie Interesse an einer Immobilie von immoeins haben

Sehr geehrte Kundin
Sehr geehrter Kunde

Wir bedanken uns für Ihre Anfrage und bieten Ihnen folgende Liegenschaft unverbindlich und exklusiv zum Kauf an:

(Objekt-Nr.: 255/00503) A-3452 Atzenbrugg/Trasdorf Dürnrohrerstrasse 3

Wir freuen uns auf Ihr Feedback und bitten sie bei weiterer Interesse mit uns Kontakt auf zu nehmen.

Gerne können sie uns einen Termin zur Besichtigung vorschlagen, wir bitten sie in diesem Fall uns Termine per E-Mail zu schicken oder uns telefonisch zu kontaktieren.

Unser Unternehmen zeichnet sich durch „mehr Service“ aus, deshalb nehmen wir uns, sofern ein Termin an einem Wochentag nicht möglich ist, auch am Wochenende für sie Zeit.

Professionisten für Umbauarbeiten, Renovierung oder Umzug stellen wir ihnen gerne zur Verfügung, näheres dazu auf unserer Homepage www.immoeins.at

Rechtlich möchten wir darauf hinweisen dass ihre Daten vertraulich behandelt werden, ein Provisionsanspruch erst nach einer Kaufentscheidung entsteht, eine Besichtigung somit unverbindlich und kostenlos ist. Wir bitten auch sie dieses Immobilienangebot ausschließlich für ihre Zwecke zu verwenden, eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Sollte dieses Objekt nicht ihrem Suchwunsch entsprechen, nehmen wir sie gerne in unserer Sucher Datenbank auf, dazu bitten wir sie uns dies mit zu teilen, ansonsten werden ihre Daten nicht gespeichert.

Wir wünschen noch viel Spaß beim Durchschauen dieses Immobilienangebotes und verbleiben mit freundlichen und lieben Grüßen !



255/00503

++++Z`HAUS - BAUGRUND BEIM BADESEE NÄHE GOLFPLATZ++++

Dürnröhlerstrasse 3

A-3452 Atzenbrugg/Trasdorf



Startfoto



Bilder





Das Objekt

In Trasdorf, Gemeinde Atzenbrugg/Heiligeneich, entsteht eine neue Siedlung mit Zugang zum öffentlichen Badesee. **ACHTUNG: KEIN** direktes Seegrundstück

Die Nähe zum Badesee, die Nähe zum Atzenbrunner Diamond Golfplatz aber auch die Nähe zum Tullnerfelder Bahnhof haben die Gegend in den letzten Jahren sehr aufgewertet, ihre Chance Teil dieser neuen Siedlung, welche sehr gut durchdacht und geplant wurde, zu werden.

Es werden Grundstücke ohne, auf Wunsch jedoch auch mit Häuser angeboten.

Im ersten Bauabschnitt werden 11 Grundstücke vermarktet, ausgerichtet sind alle südlich in Richtung Föhrensee.

Ein Bauzwang besteht innerhalb von 5 Jahren, aufgeschlossen sind die Grundstücke noch nicht, dabei ist je nach Grundgröße mit rund EUR 15.000,-- zu rechnen.

Die Bauklasse I+II lässt viele Möglichkeiten zu, ob Bungalow oder ein Haus mit Obergeschoß für ihre Familie.

Ein Keller ist nicht empfehlenswert, ein Nebengebäude im seitlichen Bauwuch macht aus Kostengründen schon mehr Sinn. Insgesamt können sie 30% des Grundstückes verbauen.

Wichtig sei zu betonen, es handelt sich um **PARZELLIERTE GRUNDSTÜCKE** im **ALLEINIGEN EIGENTUM** !

Angeboten werden:

BGD 1	613m ²	EUR 206.000,--
BGD 2	620m ²	EUR 221.000,--
BGD 3	516m ²	EUR 187.000,--
BGD 4	579m ²	EUR 206.900,--



BGD 5	704m ²	EUR 273.900,--
BGD 6	763m ²	EUR 299.900,--
BGD 7	602m ²	EUR 246.900,--
BGD 8	602m ²	EUR 246.900,--
BGD 9	602m ²	EUR 246.900,--
BGD 43	622m ²	EUR 222.000,--
BGD 44	636m ²	EUR 199.900,--

Unter www.immoeins.at oder nach einer Email Anfrage erhalten sie eine Aufstellung für schlüssel- oder belagsfertige Häuser auf den obigen Grundstücken. Wir bieten ELK Häuser oder Ziegel massiv Häuser vom Baumeister an.

Gerne können wir einen Termin im Büro Tulln bei Immoeins vereinbaren um konkreter auf ihre Wünsche und Bedürfnisse ein zu gehen.

Einen Termin vereinbaren sie bei
Herrn Karl-Heinz Grüneis unter 0664-33 00 688 oder khg@immoeins.at

Die Details

Anschlüsse: Kanal, Strom, Telefon, Wasser

Veranschlagter Kaufpreis: **€ 187.000,00** für Grundstück 3 siehe Plan

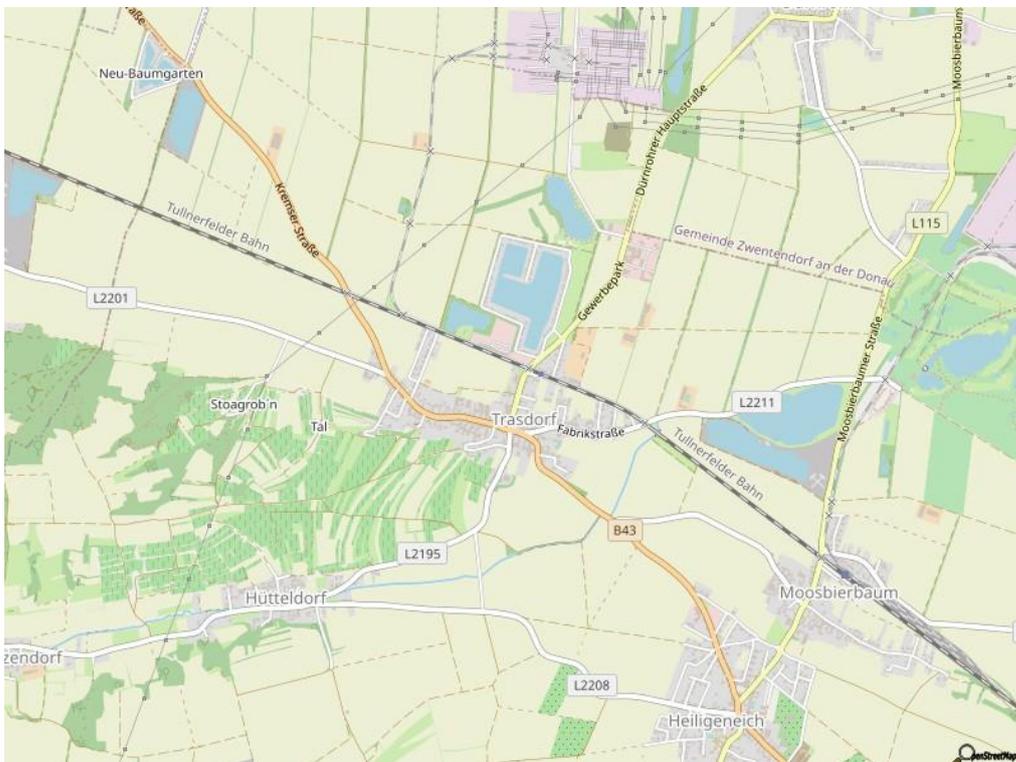
Einmalige Kaufnebenkosten:

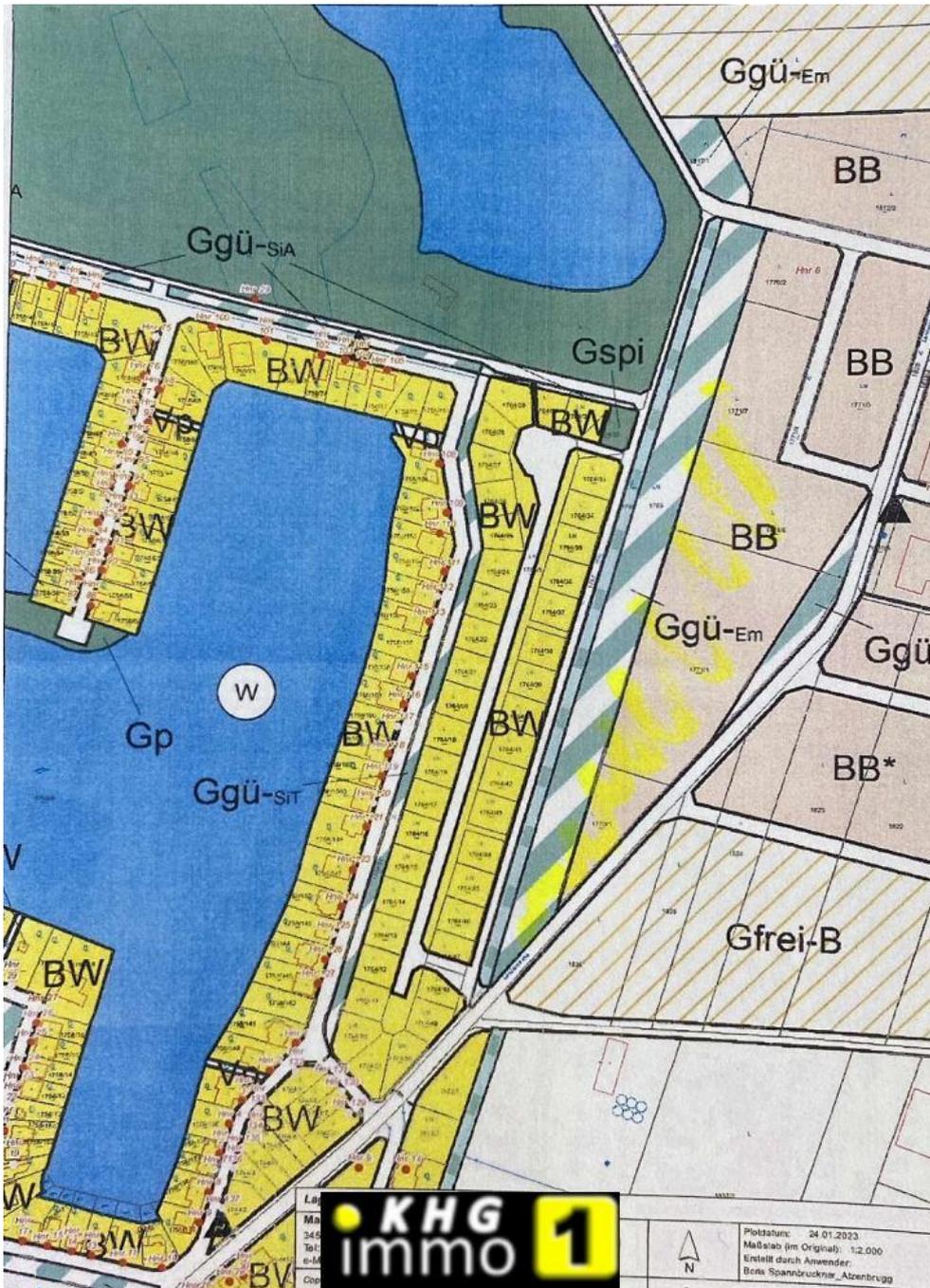
- 3,5% Grunderwerbssteuer vom tatsächlichen Kaufpreis laut Kaufvertrag
- 1,1% Grundbucheintragung vom tatsächlichen Kaufpreis laut Kaufvertrag
- 3,6% Vermittlungskosten inkl. Ust. vom tatsächlichen Kaufpreis
- 1,44% Notarielle Kosten und Gebühren inkl. Ust. zzgl. Barauslagen



Gesundheit: im Nachbarort Heiligeneich
 Nahversorger: im Nachbarort Heiligeneich
 Ausbildung: im Nachbarort Heiligeneich (Kindergarten, Schulen)
 Sonstiges: Gasthaus und Heurigenbetriebe im Ort, Spielplatz 100 m
 Bahnhof: 200 m
 Bahnhof Tullnerfeld: ca. 10 Fahrminuten

Lagebewertung: Bahnhofsnähe, Grünblick, öffentl. Verkehrsmittel,
 repräsentativ, ruhig, Siedlungslage, Zentrum-Nähe
 Ausrichtung: Südlich vom Garten Richtung Föhrensee









**Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden?
Dann nehmen Sie am besten gleich mit uns Kontakt auf:**

Für sie jederzeit erreichbar:

Herr Karl-Heinz Grüneis

Geschäftsführer und Makler

Tel.: 0664-33 00 688

khg@immoeins.at

Frau Larissa Hermann

Assistenz der Geschäftsleitung, Kundenbetreuung

Tel.: 0660-123 01 51

Larissa.hermann@immoeins.at

www.immoeins.at

