



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 KHG Immobilien Tulln 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.: 255/00784) A-3452 Atzenbrugg/Trasdorf Dürnrohrerstrasse

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 bitte 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.khg-immobilien.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 !



255/00784

++++NOTVERKAUF - KEIN BAUZWANG - BADESEEZUGANG++++

Dürnrohrerstrasse

A-3452 Atzenbrugg/Trasdorf



Badensee nebenan

Bilder







Das Objekt

Exklusive Baugrundstücke am See – 50 % Preisnachlass – NOTVERKAUF

In idyllischer Lage direkt neben dem Försensee und mit eigenem Zugang zum öffentlichen Badensee, wo sich auch ein Gastrobetrieb als auch Beach Volleyballplätze befinden, gelangen in der charmanten Ortschaft Trasdorf, Gemeinde Atzenbrugg-Heiligeneich, mehrere tolle Baugrundstücke zum Verkauf.

Diese Grundstücke werden derzeit mit einem Preisnachlass von rund 50 % angeboten. Der Hintergrund liegt in der Finanzierungssituation der verkaufenden Gesellschaft, die aufgrund laufender Zinsbelastungen diese attraktive Preisgestaltung ermöglicht – eine seltene Gelegenheit für die ersten drei Käufer.

Lage & Umgebung

Die Grundstücke zeichnen sich durch ihre vorgelagerte Premiumlage unmittelbar an zwei Gewässern aus und bieten damit ein Wohngefühl, welches sonst nur schwer zu finden ist. Natur, Ruhe und Erholung beginnen hier direkt vor der Haustür.

Der Ort verfügt über einen Bahnanschluss, der Bahnhof ist in nur 3–4 Gehminuten erreichbar. Im nahegelegenen Gemeindezentrum finden sich Kindergarten, Volks- und Mittelschule, Einkaufszentrum, Ärzte sowie sämtliche wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Grundstücksdetails

- ❖ Sehr gute, rechteckige Grundstücksform
- ❖ Kein Bauzwang
- ❖ Bauklasse I & II
- ❖ Bebauungsdichte: 30 %
- ❖ Offene oder gekoppelte Bauweise möglich
- ❖ Süd- bzw. westliche Ausrichtung – sonnig und hell
- ❖ Alle Anschlüsse vorhanden: Kanal, Wasser, Strom, Internet bereits in der Straße



Aktueller Stand

Von insgesamt 12 Grundstücken wurden bereits 5 verkauft.

Auf zwei Parzellen stehen bereits errichtete Wohnhäuser, was die Attraktivität und Qualität dieses Standortes zusätzlich unterstreicht.

Fazit

Diese Grundstücke verbinden erstklassige Seenähe, hervorragende Verkehrsanbindung, vollständige Infrastruktur und eine außergewöhnlich günstige Preisgestaltung. Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Bauträger oder Anleger für die Zukunft, die Wert auf Lage, Lebensqualität und Sicherheit legen.

Gerne bieten wir auch ein Haus dazu, zB. Haus schlüsselfertig nach eigener Bemusterung 110m² - 4 Zimmer um EUR 297.000,--

Folgende Grundstücke sind noch zu erwerben:

Nr.1 613m² anstatt EUR 216.000,-- NUR EUR 115.000,--

Nr.2 619m² anstatt EUR 221.000,-- NUR EUR 117.000,--

Nr.3 515m² anstatt EUR 197.000,-- NUR EUR 98.500,--

Nr.5 704m² anstatt EUR 274.000,-- NUR EUR 137.000,--

Nr.6 763m² anstatt EUR 299.000,-- NUR EUR 167.000,--

Nr.7 602m² anstatt EUR 246.000,-- NUR EUR 147.000,--

Weitere Informationen erhalten sie bei Herrn Karl-Heinz Grüneis unter khg@immoeins.at oder 0664-3300688

Kaufnebenkosten

Grundverkehrssteuer 3,5%

Grundbucheintragung 1,1%

Vermittlungsgebühr 3,6%

Vertragserrichter 1,4% netto



Gesundheit: Apotheke 2 km, Arzt 2 km, Kinderarzt 2 km, Zahnarzt 2 km

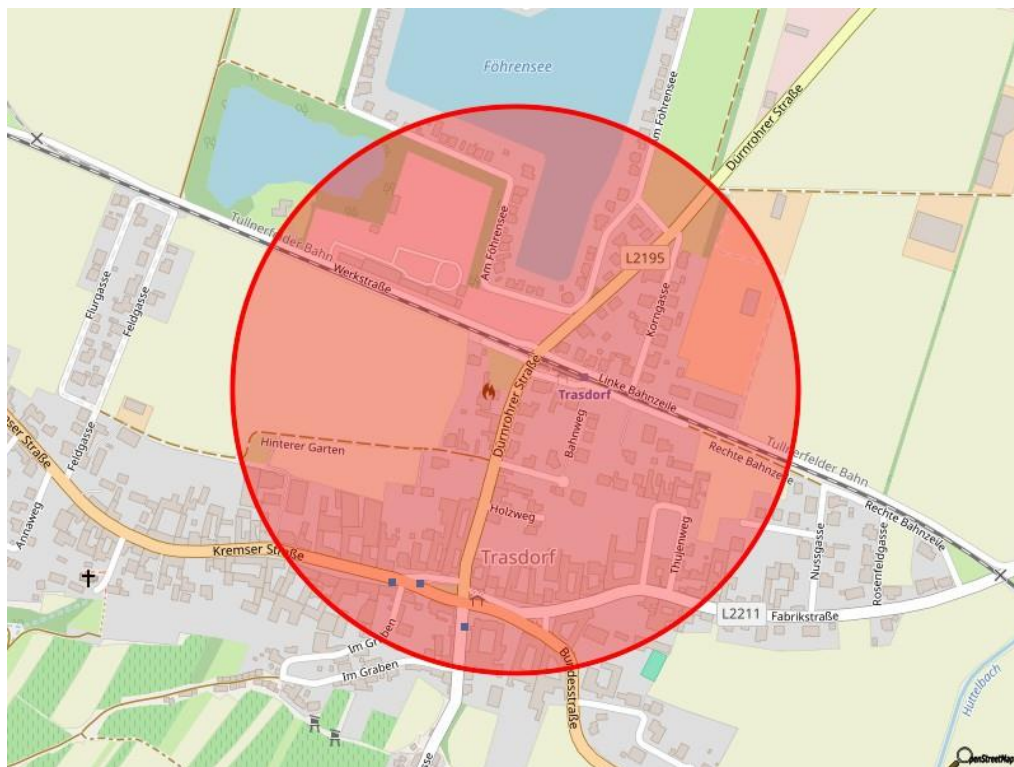
Nahversorger: Einkaufszentrum 2 km, Restaurant 250 m, Bäcker 220 m

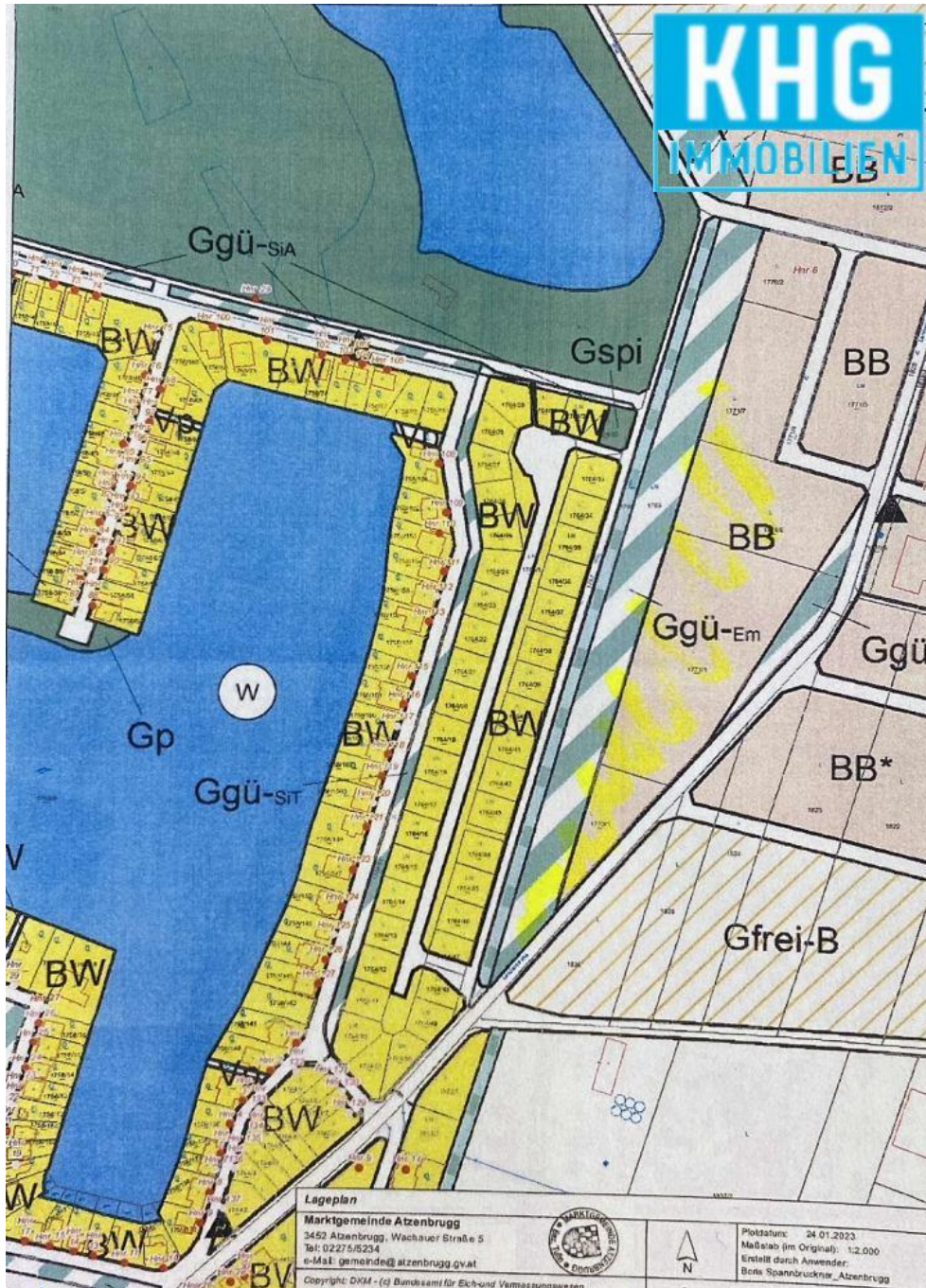
Ausbildung: Kinderbetreuung 3 km, Kindergarten 3 km, Volksschule 2 km, Mittelschule 2 km

Sonstiges: Busstation 250 m, Bahnhof 200 m, HL Bahnhof 8 Fahrminuten

Lagebewertung: Bahnhofsnähe, Grünlage, ländlich, öffentl. Verkehrsmittel, Orts-/Stadttrand, ruhig, Siedlungslage, sonnig

Ausrichtung: Süd-West









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

Für sie jederzeit erreichbar:

Herr Karl-Heinz Grüneis

Geschäftsführer, Gesellschafter und Makler mit Herz, Hirn und Verstand

Tel.: 0664-33 00 688

khg@immoeins.at

www.khg-immobilien.at

www.immoeins.at



3430 Tulln, Franz-Josef-Strasse 3

Wir bewerten und verkaufen auch ihre Immobilie
Wir zahlen bis zu 30% bei Nennung einer Immobilie ☺