SELFIMMO

Ebener, aufgeschlossener Baugrund am Ortsrand – 20 Min. nach Wien

684 m² • Wohngrundstück

Grundstück • 2486 Siegersdorf

ObjektNr.: 215

280.000 €

SELFIMMO

Daten im Überblick

PLZ	**2486**
Ort	**Siegersdorf**
Grundfläche	**684 m²**
Verfügbarkeit	**Ab sofort**
Verkaufspreis	**280.000 €**

Beschreibung

Aufgeschlossener, ebener Baugrund am ruhigen Ortsrand von Siegersdorf – nur rund 20 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt.
Das vollkommen ebene, rechteckige Grundstück misst 684 m² (ca. 17,5 m × 39 m) und liegt in der letzten Reihe am Ortsrand, auf der ruhigeren Seite und mit toller Aussicht zum Schneeberg. Es eignet sich ideal für ein Einfamilienhaus mit Garage, ist aber auch für ein Doppelhaus mit mehreren Wohneinheiten geeignet.

Das Bauland wurde vor Kurzem aufgeschlossen: Wasser liegt bereits am Grundstück, der Kanal ist verlegt, und die Aufschließungsabgabe von ca. 20.000 EUR ist bereits an die Gemeinde bezahlt und somit im Preis inkludiert. Die Zufahrt ist vorhanden, eine Durchfahrtsstraße grenzt nicht an. Es besteht kein Bauzwang.

Flächenwidmung: BW – Bauland Wohngebiet (angrenzend Grünland).

Lage

Das Grundstück liegt am ruhigen Ortsrand von Siegersdorf (Gemeinde Pottendorf, Bezirk Baden) – in einer der schönsten Ortschaften im südlichen Wiener Becken. Ruhige Ortsrandlage in dörflichem Umfeld, letzte Reihe mit freier Aussicht Richtung Schneeberg und Rax, die von hier aus schneller und näher erreichbar sind als von Wien.

Natur und Dorfleben liegen direkt vor der Haustür: Naturwanderungen starten in der Ortschaft, etwa zum Haschendorfer See, entlang der Fischa bis zum Ursprung oder mit dem Rad zur Leitha bzw. zum Wiener Neustädter Kanal. Ein Spielplatz im Dorf, eine lebendige Heurigenkultur (Klampfl, Lechner) und die Siegersdorfer Brauwerkstatt sind fußläufig erreichbar – ein sehr lebenswertes, familienfreundliches Umfeld.

Verkehrsanbindung: Über die A3/A2 sind es ca. 20 Minuten zur Wiener Stadtgrenze

(Südautobahn/Triester Straße) bzw. zur SCS; die A3-Abfahrt Pottendorf liegt in der Nähe, ohne dass die Ruhe darunter leidet. Für Zugpendler bieten sich die Bahnhöfe Ebenfurth und Pottendorf an (Pottendorfer Linie direkt nach Wien, Sopron oder Bratislava, ohne Umsteigen), ein Autobus fährt direkt in Siegersdorf.

Infrastruktur im Nebenort Pottendorf: Billa, Bipa, Eurospar, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sowie ein sehenswerter Schlosspark mit Burg-/Schlossruine – Nahversorgung ganz ohne Verkehrs- oder Lärmbelastung am Wohnort.

Sonstiges

Grundstück

Fläche: 684 m², rechteckig (ca. 17,5 m × 39 m), vollkommen eben

Flächenwidmung: BW – Bauland Wohngebiet

Kein Bauzwang

Zufahrt vorhanden, keine angrenzende Durchfahrtsstraße

Aufschließung

Wasser bereits am Grundstück

Kanal verlegt

Aufschließungsabgabe (ca. 20.000 EUR) bereits an die Gemeinde bezahlt – im Preis inkludiert

Umgebung & Freizeit

Heurigenorte Tattendorf, Deutsch Brodersdorf und Leithaprodersdorf in der Nähe

Neufelder See: 10 Min. mit dem Auto / 20 Min. mit dem Rad

Nahe Family Park am Neusiedlersee und Leithagebirge

Sopron (Ungarn) in ca. 30 Minuten

Bäder, Kinos und Einkaufszentren in Wiener Neustadt (Fischapark, Merkur City, EKZ Nord), Eisenstadt und Baden – jeweils 15–20 Minuten

Impressionen

SELFIMMO

Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT

KREDIT ANGEBOT
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

Kaufpreis	**280.000 €**
Kaufnebenkosten (ca. 10,9 %)	**30.520 €**
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	9.800 €
Grundbucheintragung (1,1 %)	3.080 €
Vertragserrichtung / Notar (1,5 %)	4.200 €
Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)	10.080 €
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	3.360 €
Gesamtkosten	**310.520 €**

Beispielrechnung bei fixem Sollzins 3,5 % p. a. und 35 Jahren Laufzeit, für zwei Eigenkapital-Szenarien:

Szenario	20 % Eigenkapital	50 % Eigenkapital
Eigenkapital	**62.104 €**	**155.260 €**
Kreditbetrag (Fremdkapital)	**248.416 €**	**155.260 €**
Voraussichtliche monatliche Rate	**1.027 €**	**642 €**

Unverbindliche Beispielrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungszusage. Berechnet mit fixem Sollzins 3,5 % p. a., 35 Jahren Laufzeit und rund 10,9 % pauschalen Kaufnebenkosten, ohne Berücksichtigung von Spesen und individueller Bonität. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität und Objekt ab. Erstellt in Partnerschaft mit unserem Finanzierungspartner kredit-angebot.at.

Ihr Ansprechpartner

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Firmenbuch FN 652233 t, Landesgericht Wels

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.