

## KONTAKT



### Lisa-Marie Bauer

Telefon : **+43 2732 22133-32**  
Mobil : **+43 676 6730111**  
E-Mail : **l.bauer@kuttenger-immobilien.at**  
Büro : **Kuttenger Immobilien**  
Adresse : **3500 Krems an der Donau,  
Lederergasse 17**

Weitere Objekte von diesem Makler



## GRUNDDATEN

Objekt Nummer: **3348/934**  
Objekt Typ: **Grundstück**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **3150 Wilhelmsburg**  
Kaufpreis: **€ 34.700,-**  
Grundstücksgr.: **ca. 240,00 - 290,00 m<sup>2</sup>**

## BESCHREIBUNG

### Kleingartenidylle! Es sind noch Gärten verfügbar!

Du suchst Freiheit

- für gemeinsame Grillabende
- Energie tanken im Grünen
- gesunde Ernte aus eigenem Anbau

Wir bieten

- voll erschlossene Grundstücke (Strom, Wasser, Kanal) zwischen 240 m<sup>2</sup> und 290 m<sup>2</sup> samt Einfriedung und Parkplatz für Dein Ferien- und Wochenendhaus
- vorhandener Baubescheid bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß den Bestimmungen des Niederösterreichischen Kleingartengesetzes
- absolute Ruhelage im idyllischen Kreisbachtal (NÖ)
- nur 15 Min von St. Pölten, 45 Min von Wien

-----

Die idyllische Kleingartensiedlung befindet sich im Naturerholungsgebiet Kreisbachtal direkt in unmittelbarer Nähe zum Schloss Kreisbach.

Das direkt entlang des Kreisbaches liegende großzügige Grundstück bietet 34 aktiven Kleingärtnern Platz, um dem hektischen Treiben des Alltags entfliehen zu können.

Die Größen der Kleingärten liegen zwischen 240 m<sup>2</sup> und 290 m<sup>2</sup> und können darauf gemäß den Bestimmungen des

Niederösterreichischen Kleingartengesetzes Gebäude bis zu ca. 60 m<sup>2</sup> Fläche (ca. 30m<sup>2</sup> pro Etage) errichtet werden.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt mit einem Maschendrahtzaun und es sind jegliche allgemeinen befestigte Zugänge sowie die notwendige Infrastruktur vorhanden.

Ein befestigter KFZ-Abstellplatz ist ebenfalls enthalten.

Der Baurechtszins differiert je nach Größe der Gärten zwischen € 43,- und € 51,- pro Monat und ist die Dauer mit 96 Jahre bis zum 31.05.2118 grundbücherlich gesichert.

### **Kaufpreis ab € 32.900,-**

Im Preis ist der Erschließungskostenbeitrag, die Erschließung mit Strom, Wasser und Kanal, die Einzäunung und ein befestigter Autostellplatz inkludiert.

PROVISIONSFREI für den Käufer! (Abbebergestützt)

### **Kann nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden!**

#### **Lage**

Ihr neuer Kleingarten zeichnet sich durch seine besonders ruhige Lage aus.

Ein Einkaufszentrum ist zu Fuß in ca. 10 Minuten erreichbar.

Das nur 2 km entfernte Ortszentrum von Wilhelmsburg bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sowie die Anbindung an Zugverkehr über die Haltestelle Kreisbach. Optimaler Anschluss, mit der Bahn von Wilhelmsburg nach St. Pölten benötigt man nur 15 Minuten und von St. Pölten nach Wien sind es weitere 28 Minuten.

Wilhelmsburg ist auch ein Anziehungspunkt für viele Freizeit- und Ferienbeschäftigungen. Der Verein „Pro Wilhelmsburg“ hat in Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde die Wanderwege rund um das Kreisbachtal zu „Sagenwanderwegen“ umgestaltet.

Für Mountainbiker, Läufer und Wanderer stehen landschaftlich reizvolle Strecken zur Verfügung.

Schwimmern steht das nahegelegene Parkbad zur Verfügung. Inmitten eines großen Freizeit-Erlebnisparks bleiben kaum Wünsche offen, jeder Hobbysportler wird voll auf seine Kosten kommen.

#### **Sonstiges**

Sämtliche Änderungen, welche an den Häusern vorgenommen werden, müssen den Bestimmungen des NÖ Kleingartengesetzes in der letztgültigen Fassung und den Auflagen im Baubescheid, vom 12.09.2018 von der Gemeinde Wilhelmsburg entsprechen.

*Raus aus der Wohnung und rein ins Grüne?! Gerne sende ich Ihnen detailliertes Infomaterial zur Kleingartenanlage zu. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

#### **KONTAKT: 0676 6730111 - Lisa-Marie Bauer**

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

---

**Hinweise:**

*Energieausweis: Ein Energieausweis gem. EAVG wurde uns vom Verkäufer/ Vermieter/Verpächter nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab dem 01.12.2012 noch nicht vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir weisen auf unsere Eigenschaft als Doppelmakler und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin. Objektbesichtigungen erfolgen ausnahmslos auf eigene Gefahr, im Schadensfall wird von uns keine Haftung übernommen. Es wird festgehalten, dass Ihnen dieses Anbot erstmals durch Kutenberger Immobilien bekannt gemacht wurde. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Bei Kauf, Miete oder ein zweckgleichwertiges Geschäft dieses Objekt oder andere Objekte des Verkäufers (auch durch Interessensgemeinschaften) betreffend sowie bei Weitergabe der Informationen an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung! Insbesondere gelten die Bestimmungen § 10 und § 15 der IMV - 297/1996 + 2010/58 BGBl. vereinbart. Sollte Ihnen diese Geschäftsgelegenheit bereits bekannt gewesen sein, so ersuchen wir um Ihre schriftliche Nachricht innerhalb von 5 Werktagen, andernfalls gilt diese Provisionsregelung als vereinbart. Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Auftraggebers und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten neben unseren AGB, welche auf unserer Homepage abrufbar sind, auch die beiliegenden Kauf und Nebenkosten.*

---

Kaufpreis: **€ 34.700,-**

Käuferprovision: **provisionsfrei**

---

Grundstücksgr.: **ca. 240,00 - 290,00 m<sup>2</sup>**

---

Baugenehmigung: **Baubewilligung**

---

**Lage:** Grünlage, Ländliche Lage, Sonnige Lage, Dorfrand

---





**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Online-Bewertung für Wohnung, Haus oder Zinshaus -  
Kostenlos auf [www.kuttenberger.immo](http://www.kuttenberger.immo)

Online Sofort-Bewertung  
KUTTENBERGER  
Immobilien Makler & Dienstleistungen  
€ 426.100\*

The advertisement features a background image of a bright, modern living room with a white sofa, a bookshelf, and a window with a view of a house. The text is overlaid on the bottom right of the image, and a graphic of a document with a house icon and a price tag is also present.