

**"Bauträger aufgepasst: Einzigartiges Investitionsangebot  
für innovative Bauprojekte!"**



**Objektnummer: 7939/2100155044**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2722 Winzendorf-Muthmannsdorf
<b>Nutzfläche:</b>	1.305,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.305,00 m <sup>2</sup>
<b>Infos zu Preis:</b>	

auf Anfrage

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sabine Bolterauer

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410076

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Sabine Bolterauer

0699 / 184 100 76

sabine.bolterauer@immo-company.at



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Allgemeine Informationen:

- **Grundstücksfläche:** 1305 m<sup>2</sup> (Aufteilung in 2 Baugründe)
- **Bebauung:** BW-2
- **2 Stellplätze** sind vorzusehen

## Bebauungsmöglichkeiten:

- **Bauweise:** Offene und gekoppelte Bauweise
- **Bauklasse:** 1 bis 6,5m
- **Bebauungsdichte:** 35%
- Gute Anbindung an Verkehrswege
- Infrastrukturelle Einrichtungen in der Nähe
- Attraktives Umfeld für potenzielle Käufer

**Beschreibung:** Dieses ansprechende Baugrundstück, bestehend aus zwei Baugründen mit einer Gesamtfläche von 1305 m<sup>2</sup>, bietet eine exzellente Investitionsmöglichkeit für Bauträger und Investoren. Die attraktive Lage in BW-2, verbunden mit flexiblen Bebauungsmöglichkeiten, macht dieses Grundstück zu einer vielversprechenden Option für innovative Bauprojekte.

Die offene und gekoppelte Bauweise eröffnet kreative Gestaltungsmöglichkeiten für

unterschiedliche Nutzungen. Die Bauklasse von 1 bis 6,5m ermöglicht die Realisierung von Gebäuden mit variabler Höhe, angepasst an die Bedürfnisse des Projekts. Mit einer großzügigen Bebauungsdichte von 35% bleibt ausreichend Raum für attraktive Außenanlagen.

### **Lagevorteile:**

- Hervorragende Verkehrsanbindung
- Infrastrukturelle Einrichtungen in unmittelbarer Nähe
- Attraktives Umfeld für potenzielle Käufer oder Mieter

### **Investitionsvorteile:**

- Potenzial für renditestarke Projekte
- Flexibilität in der Gestaltung für maximale Wertschöpfung
- Attraktive Renditeaussichten in aufstrebendem Wohn- und Geschäftsumfeld

### **Zusätzliche Informationen:**

- Das Grundstück ist laut Abgeber nicht erschlossen
- Die Bauklasse erlaubt eine breite Palette von Nutzungsmöglichkeiten.
-

Haben Sie Interesse?

Gerne stehe ich für weitere Auskünfte zur Verfügung

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck.

Ich freue mich auf ein Kennenlernen.

Sabine Bolterauer

Immobilienberaterin

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH.

Zentrale: 2752 Wöllersdorf, Steinabrücklerstraße 44

Wiener Büro: 1100 Wien-Oberlaa, Filmteichstraße 1/Haus 10

Tel: +43 699 18410076

E-Mail: [sabine.bolterauer@immo-company.at](mailto:sabine.bolterauer@immo-company.at)

Website: [www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

**Immo-Company: Wir geben Menschen ein neues Zuhause**

Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber Unterlagen und Informationen von Objekten nur an Interessenten weitergeben kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse, bekannt gegeben haben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung**

**Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <7.500m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <5.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap