

ENTWICKLER-TRAUM * WOHNEN in ehem. BÄCKEREI**
***** Nähe BADEN**



Ansicht vom Platz

Objektnummer: 122

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Alter:	Neubau
Garten:	1.409,00 m ²
Kaufpreis:	1.000.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kurt Mach

Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH
Gatterholzgasse 14 Top 11
1120 Wien

T +43 676 672 78 28

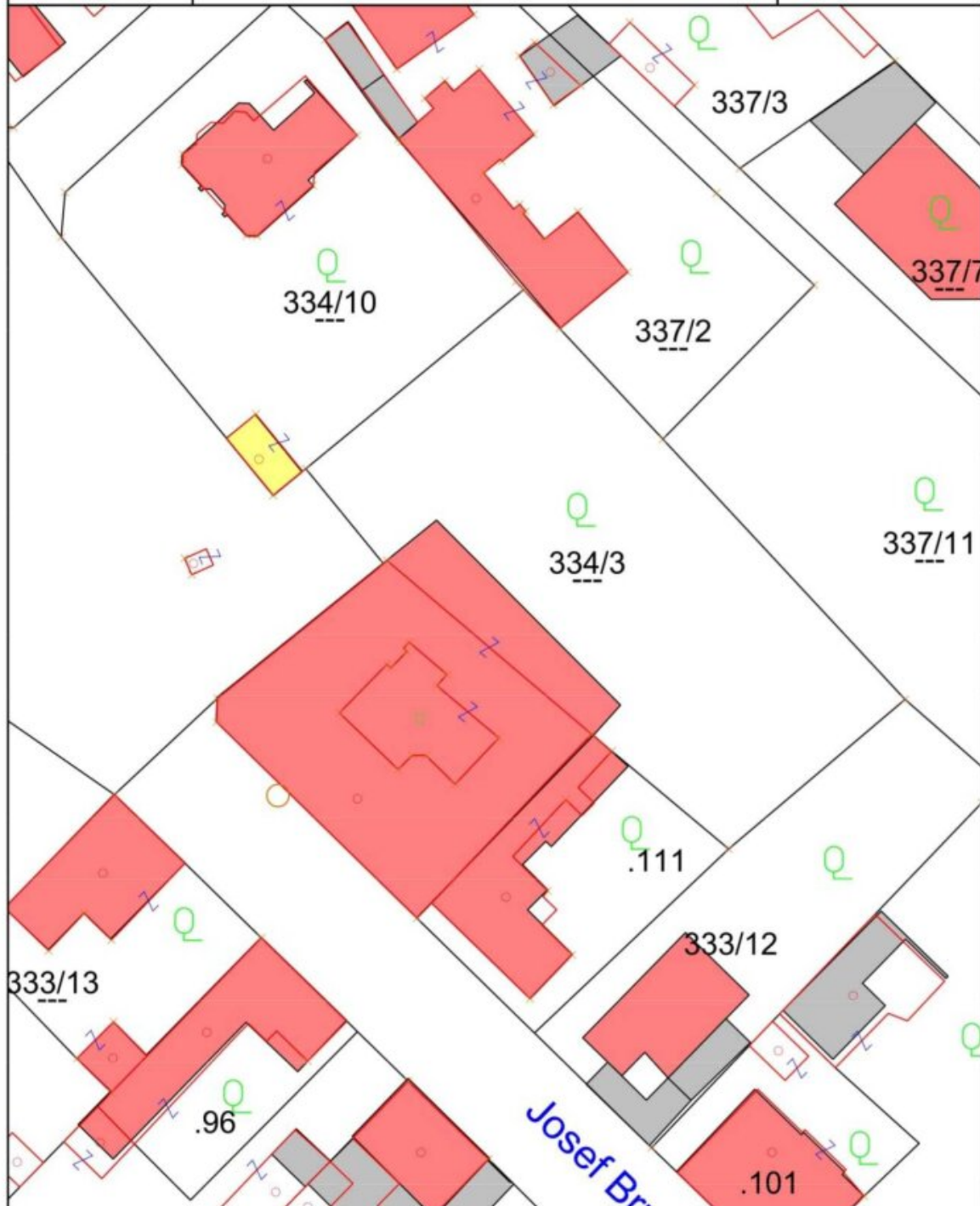
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



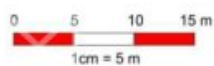


Stadtgemeinde Traiskirchen
Hauptplatz 13, 2514 Traiskirchen
Tel: 05 0355
Fax: 05 0355-390
Email: office@traiskirchen.gv.at

Datum: 09.02.2021
Bearbeiter: bauerm

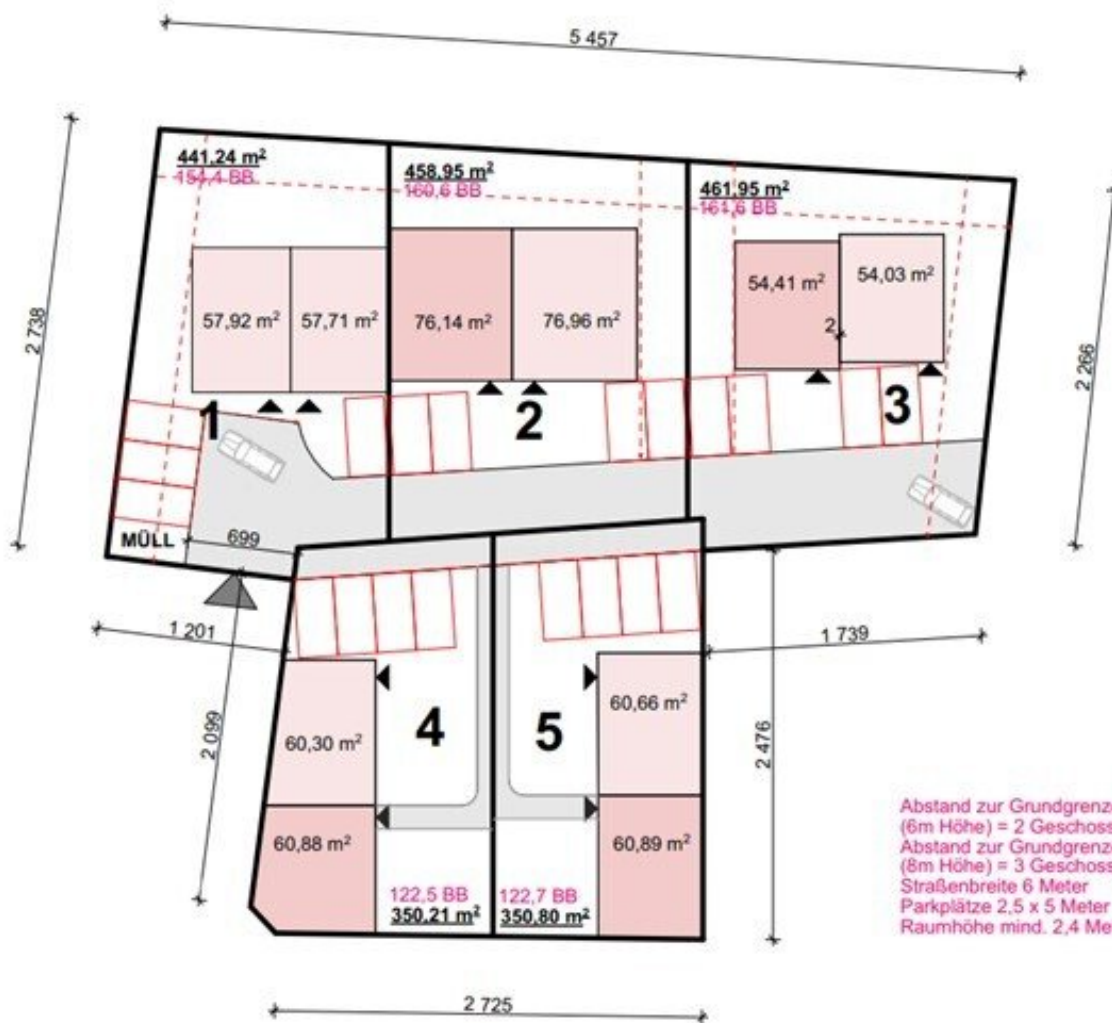


Maßstab 1 : 500



@BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.04.2020. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.





Abstand zur Grundgrenze 3 Meter bei Bauklasse 1
(6m Höhe) = 2 Geschosse
Abstand zur Grundgrenze 4 Meter bei Bauklasse 2
(8m Höhe) = 3 Geschosse
Straßenbreite 6 Meter
Parkplätze 2,5 x 5 Meter
Raumhöhe mind. 2,4 Meter

Objektbeschreibung

"Bäckerei wird zu Doppelhäuser" Gewerbeimmobilie mit Rendite-Potenzial in Traiskirchen!

Ehemalige Bäckerei mit Privatwohnung auf 2.062 m² Grundstücksfläche sucht Entwickler & Bauträger für Redewelopment auf 5 Doppelhäuser in ruhiger Wohngegend.

Die Gewerbeimmobilie mit Privatanteil besteht aus einem 3er Gebäudekomplex.

Diese Eckhaus-Immobilie ist bestandsfrei und wartet auf die Umsetzung Ihrer Wohnplanung.

Es besteht die **Baumöglichkeit für 5 Doppelhäuser**, Bauklasse I,II 40% - siehe auch Planentwurf anbei!

Einmaliges & renditestarkes Potenzial zur Vermietung oder/und Verkauf von mehreren Wohneinheiten!!!

Eckdaten & Details

Grundstücksfläche 2062 m²

Gebäudefläche 550 m²

Nebengebäude 103 m²

Gartenflächen 1409 m²

Das Gebäude-Trio hat unterschiedlichen Etagen - tlw. Keller mit Fenster und tlw. ausgebautes Obergeschoß, unterschiedlichen Dachformen - tlw. Satteldach und Flachdach sowie einem großen Gartenanteil hinter dem Gebäude.

Im Eckbereich befindet sich das Verkaufslokal mit Schaufensterflächen, im rechten Teil die Bäckerei und im linken Bereich die Privatwohnung auf 2 Etagen mit EG und OG sowie Garagen

Highlights der Immobilie

- Gebäude-Trio
- Baugrundstück mit Altbestand
- Redevelopment
- Renovierung mit Umbau/Anbau oder
- **Abriss & Neubau Wohneinheiten**
- Widmung 40 % Baufläche
- Anbindung öffentlich und mit Auto
- Großer Garten
- Garagen für Stellplätze
- Sehr ruhige Wohngegend

Lage & Infrastruktur

Diese hochinteressante Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Traiskirchen, im Gemeindeteil Wienersdorf, unweit des Flusses Schwechat und vom Ausgangspunkt des Wander- und Naturschutzgebiets Schwechat Au.

Traiskirchen ist eine ca. 20 km südlich von [Wien](#) gelegene Stadtgemeinde im Bezirk Baden in

Niederösterreich. Der Ort liegt am westlichen Rand des [Wiener Beckens](#) an der [Thermenlinie](#). Am Rand des Stadtgebietes befinden sich zahlreiche Weingärten und im Ort viele Grünflächen.

Infrastruktur und **Einkaufsmöglichkeiten** sind in der Nähe vorhanden

Ausflugsziele für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren sowie Winzer sind in der Umgebung zu finden.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.

Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Das Anbot ist unverbindlich und freibleibend.

Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht und Aufforderung noch nicht übergeben; der Energieausweis wird nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap