

**Bauträger aufgepasst! Grundstück mit Studie für  
Wohnhausanlage direkt auf der Hauptstraße**



**Objektnummer: 5387/5825**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück              |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2232 Deutsch-Wagram     |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 1.020,33 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 799.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dolores Markovic**

MA.ST Immobilien & Design e.U.  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 664 527 36 79

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

## Objektbeschreibung

In begehrter Lage von Deutsch Wagram - **nur 7 km von der Wiener Stadtgrenze** - gelangt ein traumhaftes Bauträgergrundstück in den Verkauf.

Deutsch Wagram genießt aufgrund seiner unglaublichen Nähe zu Wien seit jeher einen besonders guten Ruf im Bezirk Gänserndorf. Rund 9300 Personen bewohnen derzeit die kleine Gemeinde, Tendenz steigend. Sie ist nicht nur äußerst beliebt bei Pendlern, sondern auch insbesondere bei Jungfamilien und alt eingesessenen Bewohnern. Wir verzeichnen weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnungen und Häusern in dieser Umgebung. Aus diesem Grund ist das von uns angebotene Grundstück ein ideales Zukunftsprojekt!

Um die Bebauungsmöglichkeiten besser vorzuweisen, wurde eine Studie in Auftrag gestellt welches ein Wohngebäude mit einem Untergeschoss, ein Erdgeschoss welches zur Gänze als Garage fungiert und drei weitere Geschosse umfasst. Die Bruttogeschossfläche beträgt 1.850 m<sup>2</sup>, die Wohnnutzfläche umfasst ca. 1020 m<sup>2</sup>. Insgesamt können somit 12 familientaugliche Wohnungen gebaut werden. All diese Wohnungen sind mit privaten Freiflächen versehen. Natürlich kann man im Zuge der konkreten Planung die Innenraumgestaltung verändern und somit weitere kleinere Wohnungen schaffen.

Eine zweite Studie mit Tiefgarage wurde ebenfalls angefertigt. Bei dieser Planung ist es sogar möglich 16 Eigentumswohnungen für die zukünftigen Bewohner zu schaffen!

Dies in Zukunft geschaffene Wohnhausanlage fügt sich ideal ins Stadtbild ein und erfüllt die **steigende Nachfrage nach Wohnraum in Deutsch Wagram**. Einem Einzelabverkauf der Wohnungen steht hier nichts im Weg!

### Bebauungsbestimmungen:

- Widmung: **Bauland-Wohngebiet**
- Bebauungsdichte: **80%**
- Bauweise: **geschlossen**
- Bebauungsklasse: **II, III**

Lage:

Das Wohnhaus befindet sich im direktem Zentrum von Deutsch Wagram. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Deutsch Wagram mit seiner **S1 Verbindung (Süßenbrunn - Leopoldau U1 - .... - Floridsdorf U6 - Handelsskai - ... - Praterstern U1, U2 - Wien Mitte U3 - ... - Wiener Hauptbahnhof - ...)** ist nur 800 Meter von der Liegenschaft entfernt! Diese Lage lässt somit keine Wünsche offen!

Erkundigen Sie sich jetzt über diese einmalige Chance ein so traumhaftes Objekt in Deutsch Wagram zu realisieren und den Bewohnern somit ein weiteres Zuhause in beherzter Lage zu schaffen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap