

Zwei vielseitige Grundstücke in Blumenthal – Wohnen & Natur auf über 8.300 m²



IMG_20250318_104408-

Objektnummer: 141/82560

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land: Österreich
PLZ/Ort: 2225 Zistersdorf
Kaufpreis: 195.000,00 €
Provisionsangabe:
3%

Ihr Ansprechpartner



Michael Kadlec

Rustler Immobilientreuhand

T +4318949749659
H +4367683434659

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen und Arbeiten in der Natur – diese **einmalige Gelegenheit** umfasst **sechs Grundstücksparzellen** mit zwei unterschiedlichen Widmungen auf **insgesamt ca. 8.346 m²**. Während das **Baugrundstück eine Bebauung samt Tierhaltung ermöglicht**, bietet das **Grünland-Grundstück eine naturbelassene Fläche**, die sich ideal für landwirtschaftliche oder ökologische Projekte eignet.

Grundstück 1: Großzügiges Baugrundstück – Ideal für Wohnen & Tierhaltung

Dieses **aufgeschlossene Grundstück mit ca. 2.184 m²** überzeugt durch die **Widmung Bauland Agrar**, welche **den Bau eines Wohnhauses erlaubt und auch eine über die übliche Haustierhaltung hinausgehende Tierhaltung ermöglicht**.

Durch die **Bebauung von drei Grundstücken mit dieser Widmung** wäre **theoretisch die Errichtung von mehreren Wohneinheiten möglich**. Hierfür ist aber eine detaillierte Abstimmung mit der Gemeinde erforderlich!

Das Grundstück wurde bereits **erschlossen**, da sich vormals zwei Gebäude darauf befanden, die abgetragen und fachgerecht entsorgt wurden. Aus den **Ziegelresten wurde eine Rampe** errichtet, die den Höhenunterschied zwischen dem vorderen und hinteren Bereich des Grundstücks ausgleicht und eine **Zufahrt von beiden Seiten ermöglicht**.

Ein besonderes Highlight ist die **alte gemauerte Ziegelwand eines ehemaligen Stadels**, die erhalten wurde, um den dahinterliegenden **Erdkeller** in zukünftige Projekte zu integrieren. Der aktuelle Eigentümer hatte ursprünglich geplant, diesen Bereich im **mediterranen Stil zu revitalisieren**, sodass hier Potenzial für kreative Gestaltungsmöglichkeiten besteht.

Grundstücksfläche: ca. 2.184 m² **Erschlossen:** Strom, Wasser und Kanalanschluss

vorhanden **Topografie:** Steigung im hinteren Drittel des Grundstücks

Nutzung: Bauland Agrar – perfekt für Wohnprojekte mit landwirtschaftlicher Nutzung

Bebauungsvorgaben (lt. Gemeinde)

Bauweise: Geschlossene Bauweise **Bauklasse:** 1 + 2 **Bebauung:** Keine prozentuelle Bebauungsgrenze festgelegt

Privates Wohnen mit großzügigem Garten **Tierhaltung – von Pferden bis hin zu Kleintieren** **Selbstversorgung mit Gemüseanbau & Obstgärten** **Individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen**

Grundstück 2: Weitläufige Grünlandparzelle – Natur pur auf 6.162 m²

Angrenzend an das Baugrundstück erstreckt sich diese **langgezogene, rechteckige Grünfläche mit ca. 6.162 m²** in ruhiger **Hintauslage**. Die **Grünland-Widmung** macht es ideal für alle, die sich landwirtschaftlichen oder naturnahen Projekten widmen möchten, um einen Beitrag zu einer nachhaltigeren Zukunft zu leisten.



Grundstücksgröße: ca. 6.162 m² **Widmung:** Grünland – geeignet für landwirtschaftliche, ökologische oder Freizeitnutzung

Topografie: Hanglage mit malerischem Weitblick

Bodenbeschaffenheit: Naturbelassene Wiese

Landwirtschaftliche Nutzung & Weideflächen

Ökologische Projekte wie Bienenhaltung oder Permakultur

Forst- oder Wiesenwirtschaft

Blumenthal & Zistersdorf – Wissenswertes zur Umgebung

Blumenthal ist eine idyllische Katastralgemeinde der Stadtgemeinde **Zistersdorf** im Weinviertel. Die Umgebung besticht durch ihre **weitläufigen Grünflächen, sanften Hügel und eine ruhige, naturnahe Atmosphäre.**

Zistersdorf, nur wenige Minuten entfernt, bietet eine **gute Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeitangeboten. Auch die **Verkehrsanbindung** ist gut – mit schnellen Verbindungen in Richtung **Mistelbach, Wien und die angrenzenden Regionen.**

Diese **einzigartige Kombination aus Bauland & Grünfläche** bietet Ihnen **vielfältige Möglichkeiten zur Wohn- oder landwirtschaftlichen Nutzung**. Durch den **Kombikauf beider Grundstücke lassen sich Synergien schaffen** – ideal für ein nachhaltiges Wohn- und Landwirtschaftsprojekt.

Kontaktieren Sie mich noch heute für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung vor Ort!



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN