

**Ihr Traumgrundstück nahe Wien - Ideal für Ihr Eigenheim**



**Objektnummer: 7939/2300161646**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3424 Zeiselmauer  
**Kaufpreis:** 347.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



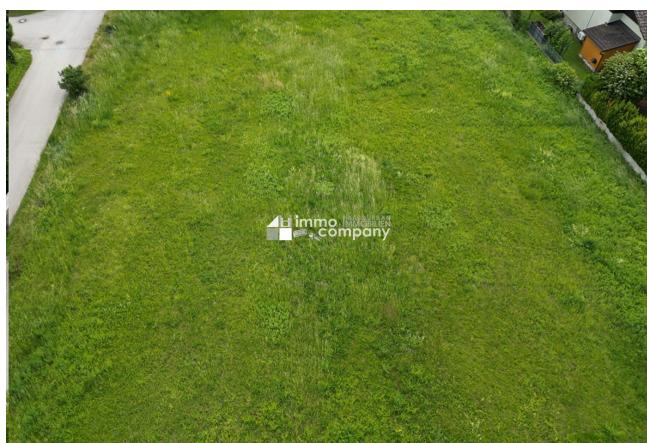
**Alexandra Urban**

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

H +43 699 18410010

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







**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

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

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sonniges und ruhig gelegenes Baugrundstück in der charmanten Gemeinde **Zeiselmauer**, nur ca. 20 km nördlich von Wien. Das Grundstück befindet sich in einer angenehmen und sehr ruhigen Wohngegend und eignet sich ideal für den Bau eines Einfamilienhauses. Die Aufschließungsabgabe beträgt € 20.000 und ist im Preis nicht inkludiert.

Die Lage besticht durch die Kombination aus **Natur und Stadtnähe**. Zeiselmauer bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Nahversorgern, Kindergarten, Schule, Gastronomie und Bahnhof – in acht Minuten zu Fuß erreicht man die ÖBB, diese bringt Sie in ca. 50 Minuten ins Wiener Stadtzentrum bzw. 30 Minuten bis Spittelau. Auch die Donauufer und Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zur Erholung ein.

- **Wienerwald (nur wenige Autominuten entfernt):** Dichte Wälder, weitläufige Wanderwege, Mountainbike-Strecken und lauschige Plätze machen ihn zum idealen Rückzugsort für Naturfreunde. Besonders in den warmen Monaten bieten die schattigen Wege eine willkommene Abkühlung.
- **Donau:** Direkt in und um Zeiselmauer verläuft der Donauradweg, einer der beliebtesten Radwege Europas. Die Donauufer bieten nicht nur schöne Ausblicke, sondern auch Möglichkeiten zum Spazierengehen, Radfahren, Angeln oder einfach zum Abschalten. Die naturnahen Flusslandschaften bieten eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt – ideal für Spaziergänge mit der Familie, Joggingrunden oder kleine Naturabenteuer mit Kindern.
- **Felder, Wiesen und Weitblick:** In unmittelbarer Nähe erstreckt sich eine offene Landschaft, die für eine freundliche, weite Atmosphäre sorgt. Viele Wege führen direkt ins Grüne – perfekt für Spaziergänge oder den morgendlichen Lauf.

Die Umgebung bietet alles für den täglichen Bedarf:

- Nahversorger (Supermarkt, Bäckerei, Apotheke)
- Kindergarten und Volksschule
- Ärzte, Post, Bank
- Gastronomie und Heurige
- Freizeitmöglichkeiten an der Donau, Rad- und Wanderwege

Das Grundstück liegt in einem sehr ruhigen Bereich der Gemeinde, wodurch eine hohe Lebensqualität garantiert ist. Die Kombination aus naturnaher Umgebung und gleichzeitig

guter Verkehrsanbindung macht Zeiselmauer zu einem begehrten Wohnort für Familien, Ruhesuchende und Wien-Pendler gleichermaßen. Ob Radfahren, Spazieren, Schwimmen oder einfach Entspannen – hier genießen Sie Lebensqualität auf hohem Niveau.

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in einer der beliebtesten Lagen nördlich von Wien!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne.

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 <1.500m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap