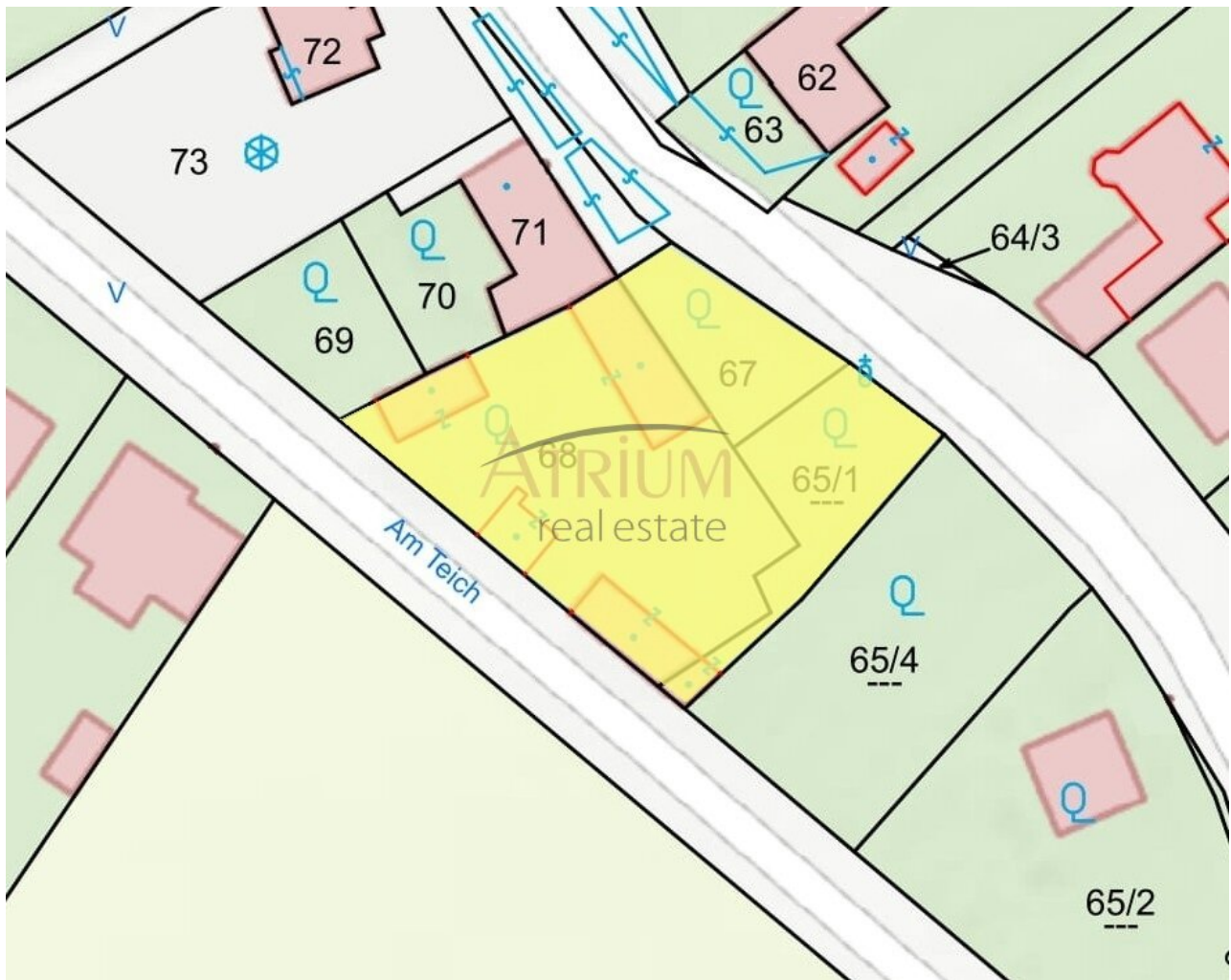


**Ländliche Ruhe trifft Stadtnähe – Baugrund mit Altbestand
& Entwicklungspotenzial – Nähe Wien / Groß-Enzersdorf**



Objektnummer: 638

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Kaufpreis:	395.000,00 €
Kaufpreis / m²:	272,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

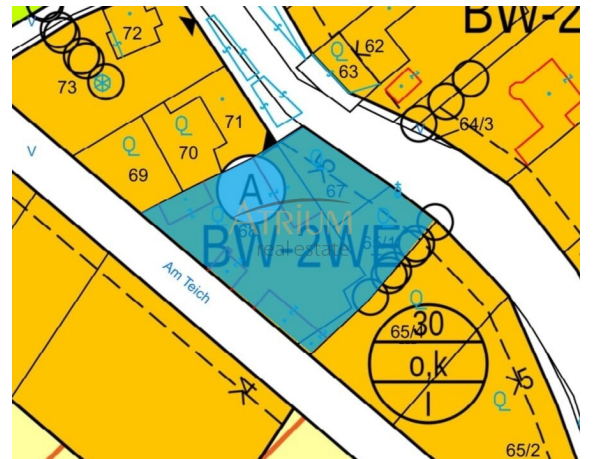
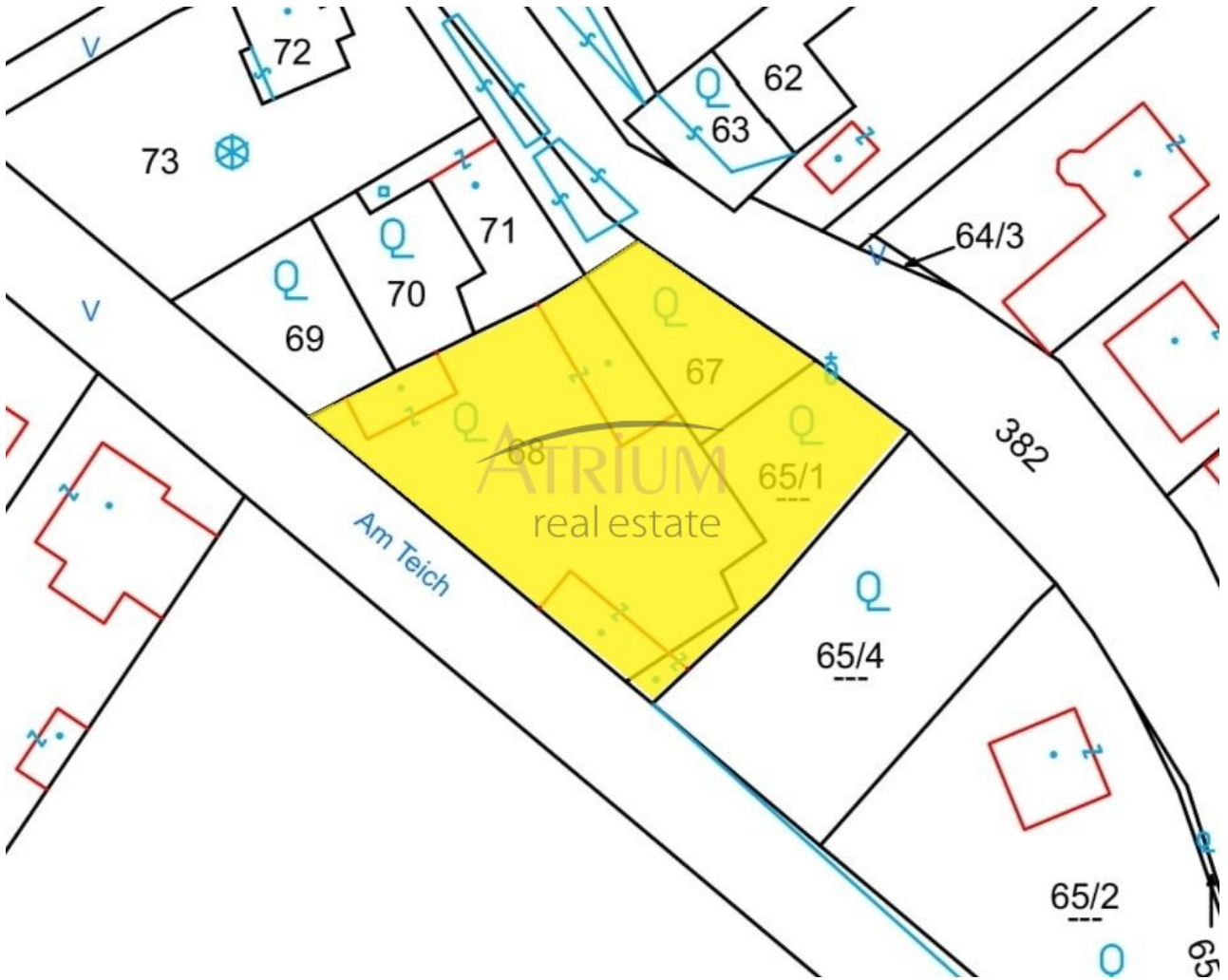


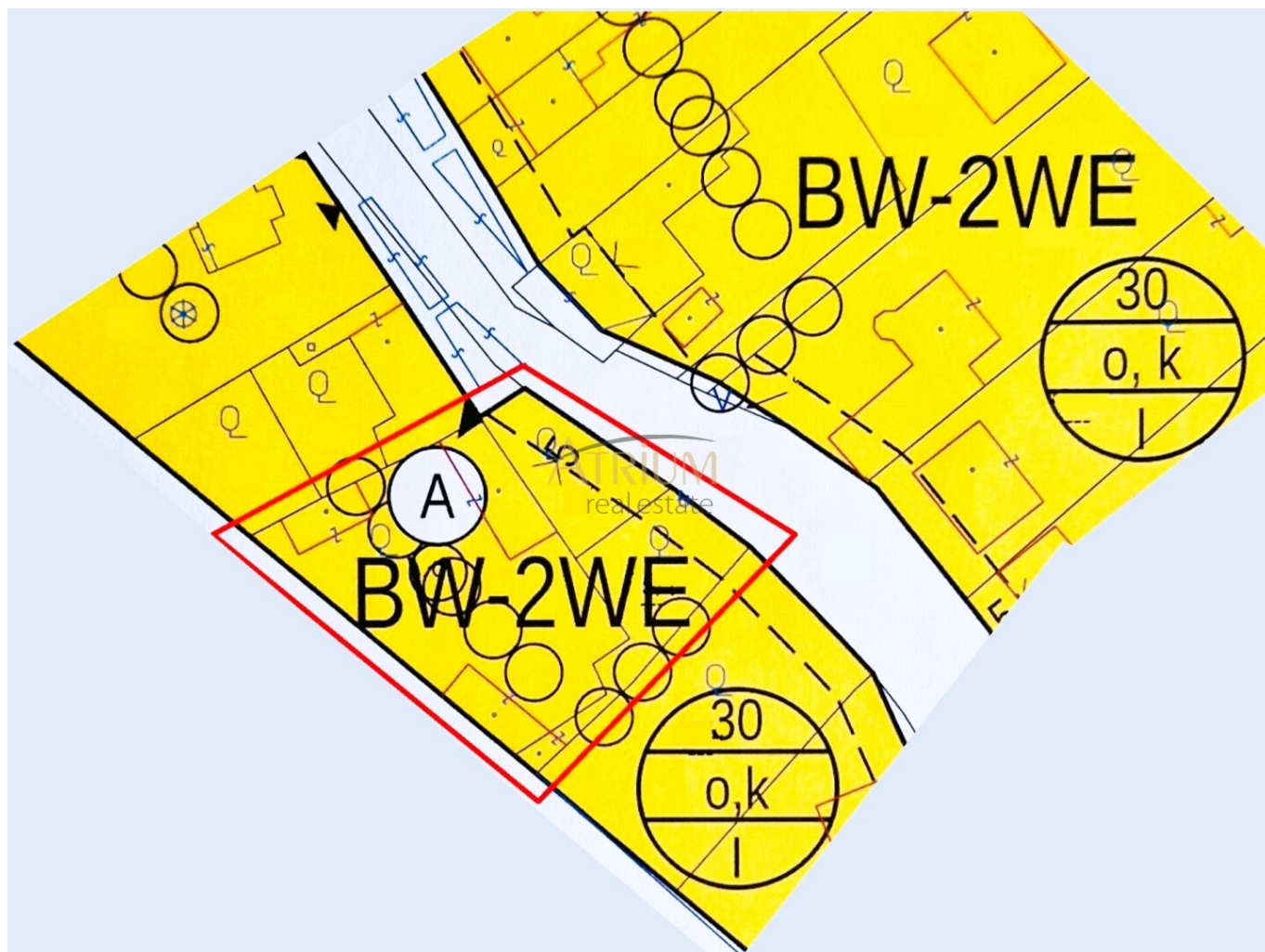
Nebojsa Stanisljevic

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

T +43 13912230

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





**FINAN-
ZIERUNG,
DIE ZU
IHREM
PROJEKT
PASST**



**EIN VERGLEICH
LOHNT SICH –
WIR MACHEN IHN
FÜR SIE**

Jahrzehntelange Erfahrung.
Persönliche Beratung.

- ✓ Maßgeschneiderte Finanzierung
- ✓ Unverbindlich & kostenlos
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

JETZT INFORMIEREN – ES LOHNT SICH!

Ihr persönlicher Finanzierungsexperte, + 43 699 11650314

Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbares Baugrundstück mit Altbestand in zentraler Lage von Rutzendorf

Zum Verkauf steht ein attraktives, zentral gelegenes Baugrundstück mit Altbestand in Rutzendorf – ideal für Bauträger, Investoren oder Privatpersonen mit Entwicklungsplänen.

Das Grundstück befindet sich in **2301 Rutzendorf**, einer ruhigen Katastralgemeinde der Stadt **Groß-Enzersdorf** – nur etwa **7 Kilometer von der Wiener Stadtgrenze** entfernt.

Grundstücksdetails:

Das Grundstück besteht aus **drei Parzellen** mit einer **Gesamtfläche von ca. 1.452 m²**. Die Fläche ist **nahezu quadratisch** geschnitten und besticht durch ihre **zentrale Lage mit zwei Straßenzugängen**.

- **Grundstücksgrößen:** 211 m², 266 m² und 975 m²
- **Straßenfronten:** ca. 33 m (Süd-West) und ca. 43 m (Nord-Ost)
- **Ausrichtung:** Nord-Süd
- **Gesamtfläche:** ca. 1.452 m²
- **Preis:** € 395.000,- (Verhandlungsbasis)

Widmung & Bebauung:

- **Widmung:** BW-2WE (Bauland-Wohngebiet – zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig)
- **Bebauungsdichte:** 30 %

- **Bauweise:** offen oder gekuppelt
- **Bauklasse:** I (max. Gebäudehöhe 5 Meter)
- **Mindestgrundstücksgröße:** keine (laut Auskunft Bauamt Groß-Enzersdorf)

Bestand & Erschließung:

- **Altbestand:** Bestandsgebäude (Haus) sowie Nebengebäude (Schuppen) vorhanden
- **Erschließung:** Ein Grundstück ist bereits mit **Strom, Gas, Wasser und Kanal** erschlossen

Mögliches Bebauungskonzept:

Bei gleichmäßiger Aufteilung in drei Grundstücke wäre eine Bebauung mit **drei Doppelhäusern (6 Wohneinheiten)** denkbar:

- **Wohnnutzfläche je Einheit:** ca. 116 m² auf zwei Geschossen
- **Gartenfläche je Doppelhaushälfte:** ca. 170 m²
- **Gesamt-Wohnnutzfläche:** ca. 700 m²

Hinweis: Für verbindliche Auskünfte und Planungen ist eine Rücksprache mit dem zuständigen **Bauamt Groß-Enzersdorf** erforderlich.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <4.500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <5.000m

Post <5.000m

Geldautomat <5.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.500m

Bahnhof <4.500m

Straßenbahn <10.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap