

## **Grundstück mit Panoramablick an der Wiener Stadtgrenze**



**Objektnummer: 95254**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ergänzungsabgabe ~ € 8.500,--

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 840 7980

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







## Objektbeschreibung

Nahe der Wiener Stadtgrenze, in Mauerbach/Steinbach, liegt dieser 918 m<sup>2</sup> große, aus einer Grundstücksteilung resultierende **Baugrund in ruhiger Naturlage mit Traumblick Richtung Wienerwald**. Die nächste Autobushaltestelle mit Verbindung nach **Wien-Hütteldorf** oder zu den Schulzentren in Pressbaum oder Purkersdorf ist nur ca. 500 m entfernt.

Gemeindeamt, Nahversorger, Banken, Kindergarten, Volksschule und Hort, sowie praktische Ärzte und Fachärzte erreicht man nach nur wenigen Autominuten, Apotheke, Trafik und eine Pizzeria sind unten an der Hauptstraße angesiedelt. Die Auffahrt Wien-Auhof auf die Westautobahn erreicht man, ebenso wie das **Shopping Center Auhof** mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, einem Ärztezentrum, einem Fitnesscenter und einem Kino, mit dem PKW in rund 10 Minuten.

Mauerbach bietet diverse Möglichkeiten der **kulturellen und sportlichen Freizeitgestaltung**. Der umliegende **Wienerwald** und die nahe gelegene "Hohe Wand Wiese" (Skipiste, Sommerrodelbahn und MTB-Trialcenter), Tennisplätze, ein Fußballplatz und ein Reitstall bieten vielfältige Sport- und Ausflugsmöglichkeiten. In der **Kartause Mauerbach** gibt es das ganze Jahr über viel beachtete kulturelle Veranstaltungen wie Seminare, Ausstellungen und Konzerte.

**Bebauung:** Das Grundstück liegt zur Gänze im Bauland Wohngebiet und kann mit einem Wohngebäude bis **Bauklasse II mit maximal zwei Wohneinheiten** unter Einhaltung der Baufluchtlinien bebaut werden. Lt. geltender Formel der Marktgemeinde Mauerbach,  $\text{Bauplatzgröße}/10 + 80 \text{ m}^2$ , können **max. 171,80 m<sup>2</sup>** verbaut werden.

Eine Ergänzungsabgabe an die Marktgemeinde Mauerbach in Höhe von ca. € 8.500,-- (Einheitssatz € 765,--) wird bei Teilung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <8.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap