

Bauträgerliegenschaft in Deutsch-Wagram! Mega Potential!



Drohnenaufnahme

Objektnummer: 6547/4168

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Art: | Grundstück |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2232 Deutsch-Wagram |
| Kaufpreis: | 1.490.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 660 406 36 67

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



Objektbeschreibung

Die Informationen:

- **Grundstücksfläche:** ca. 5.171 m² (laut Grundbuch)
- **TOP Lage**
- **Altbestand am Grundstück**
- **Bauland Agrar**
- **Bebauungsdichte:** 70%
- **Geschlossene Bauweise**
- **Bauklasse:** 1, 2
- **Direkt beim Marchfeldkanal** (mit Zufahrt von dort)
- **Hinterer Teil der Liegenschaft „Hintausbereich“:** Daher kein Wohnen zulässig (geschätzt rund 1.800 m² – dies geht aus den Unterlagen leider nicht konkret hervor)
- **Aktuell ist eine Bausperre verhängt:** Die genaue Beschreibung hierzu erhalten Sie in den Anhängen.

Welche Dinge nach Absprache mit der Gemeinde funktionieren könnten:

2. **Großvolumiger Wohnbau:** (Beispielsweise Genossenschaften)

4. **Kleinere Wohnbauten:** in Form von Doppelhäusern (hierzu gab es bereits Studien vor der Bausperre)

6. **Tinyhomes-Siedlungen**

? **Bildungseinrichtungen**

- **Kindergärten:**

- mehrere Kindergärten im Ort

- **Schulen:**

- Volksschule Deutsch-Wagram

- Mittelschule Deutsch-Wagram

- Bundesoberstufenrealgymnasium Deutsch-Wagram

- Hort der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram

? Gesundheitsversorgung

- **Ärzte:**

- Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Fachärzte im Ortsgebiet

- **Apotheken:**

- Apotheke Deutsch-Wagram

- **Krankenhaus:**

- Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf (ca. 30 Min. mit dem Auto)
- Klinik Floridsdorf in Wien (ca. 25 Min. mit dem Auto oder öffentlich)

?? Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten

- **Billa** - ca. 1 km

- **LIDL** - ca. 2 km
- **HOFER** – ca. 2 km
- **Spar** – ca. 2 km
- **BIPA und weitere Geschäfte** – ca. 2 km
- **Apotheke** - ca. 1 km

? Öffentlicher Verkehr

Bahn

- **Bahnhof Deutsch-Wagram** (ca. 1,1 km entfernt):
 - **S1 Schnellbahn**: Richtung Wien Leopoldau – Wien Mitte – Wien Meidling
 - **REX-Züge Richtung Gänserndorf – Wien – Mödling**
 - Fahrtzeit nach Wien Leopoldau: ca. 10 Min
 - Wien Hauptbahnhof: ca. 25–30 Min

Busverbindungen (VOR)

- **Linie 520 Wien Aderklaaer Straße - Deutsch Wagram - Kollnbrunn**

- **Linie 521 Deutsch Wagram - Strasshof - Gänserndorf**

? Auto-Anbindung:

- **Schnelle Anbindung an die B8 (Angerer Straße) und die S1 Wiener Außenring Schnellstraße**
- **Fahrzeit:**
 - Wien Stadtgrenze: ca. 10 Min
 - Wien Zentrum: ca. 25–30 Min
 - Flughafen Wien-Schwechat: ca. 35 Min

? Besonderheiten & Freizeit

- **Naherholung & Freizeit:**
 - Spazierwege entlang der Felder & Kleingärten
 - Sportplatz, Tennisplätze und Freibad im Ort
 - Reiterhöfe und Radwege in der Umgebung

- **Gemeindeleben:**

- Vielfältige Vereine und Veranstaltungen
- Familienfreundliche Gemeinde mit guter Infrastruktur

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap