

## HIER ENTSTEHT ZUKUNFT - Gestalten Sie Ihren Unternehmensstandort selbst



Objektnummer: 7939/2300162472

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Betriebsbaugrund  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 2752 Wöllersdorf  
**Kaufpreis:** 297.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

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

H +43 664 8410792

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 Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



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

# Objektbeschreibung

**„Strategisch gut gelegen – wirtschaftlich sinnvoll.“**

Zum Verkauf gelangt ein **attraktives Gewerbegrundstück mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche**, gewidmet als **Bauland – Betriebsgebiet**. Das Grundstück eignet sich ideal als Standort für **Gewerbebetriebe und Geschäftsflächen** und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Branchen. Die **Aufschließungskosten sind vom Käufer zu entrichten** und im Kaufpreis **nicht enthalten**.

Zukünftige Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan (derzeit seitens der Gemeinde/des Bauamtes in Arbeit):

- **Bebauungsdichte:** 70%

- **Bauweise:** offen

- **Bauklasse:** 14 m Höhe

- **Kein Bauzwang**

Die Aufschließungskosten liegen bei rund € 35.500,- für bis BK II. (Berechnungsformel: Quadratwurzel der Fläche x Einheitssatz € 650,- x Bauklassenkoeffizient BK II 1,25) Solle höher als Bauklasse II gebaut werden, erhöht sich der Bauklassenkoeffizient.

Die **hervorragende Verkehrsanbindung** ist ein wesentlicher Standortvorteil:

- **Schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A2 (Südautobahn)** – ideal für regionale und überregionale Logistik
- Direkte Anbindung an das **übergeordnete Straßennetz**
- Gute Erreichbarkeit von **Wien, Wiener Neustadt und dem südlichen Niederösterreich**

Damit ist der Standort sowohl für **Mitarbeiter, Kunden als auch Lieferanten** sehr gut zugänglich.

Ein **funktionaler, gut angebundener Gewerbestandort**, der kurze Wege, wirtschaftliche Effizienz und Entwicklungsmöglichkeiten vereint – ideal für Unternehmen, die Wert auf **Erreichbarkeit, Sichtbarkeit und Wachstumspotenzial** legen.

Für Interessenten mit größerem Flächenbedarf besteht die Möglichkeit, **auch größere Grundstücksflächen** zu erwerben. Dadurch eignet sich das Angebot sowohl für **Einzelbetriebe** als auch für **größere Unternehmens- oder Projektentwicklungen**.

Sie haben Interesse? Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

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.

**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 <4.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <6.500m

Universität <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap