

## Attraktives Baugrundstück in Toplage von Pottendorf – Ihre Chance auf ein Traumprojekt!



Grundstück Ans. II

**Objektnummer: 141/84848**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 2486 Pottendorf  
**Kaufpreis:** 285.000,00 €  
**Provisionsangabe:**  
3%

## Ihr Ansprechpartner



**Dino Mujic**

Rustler Immobilientreuhand

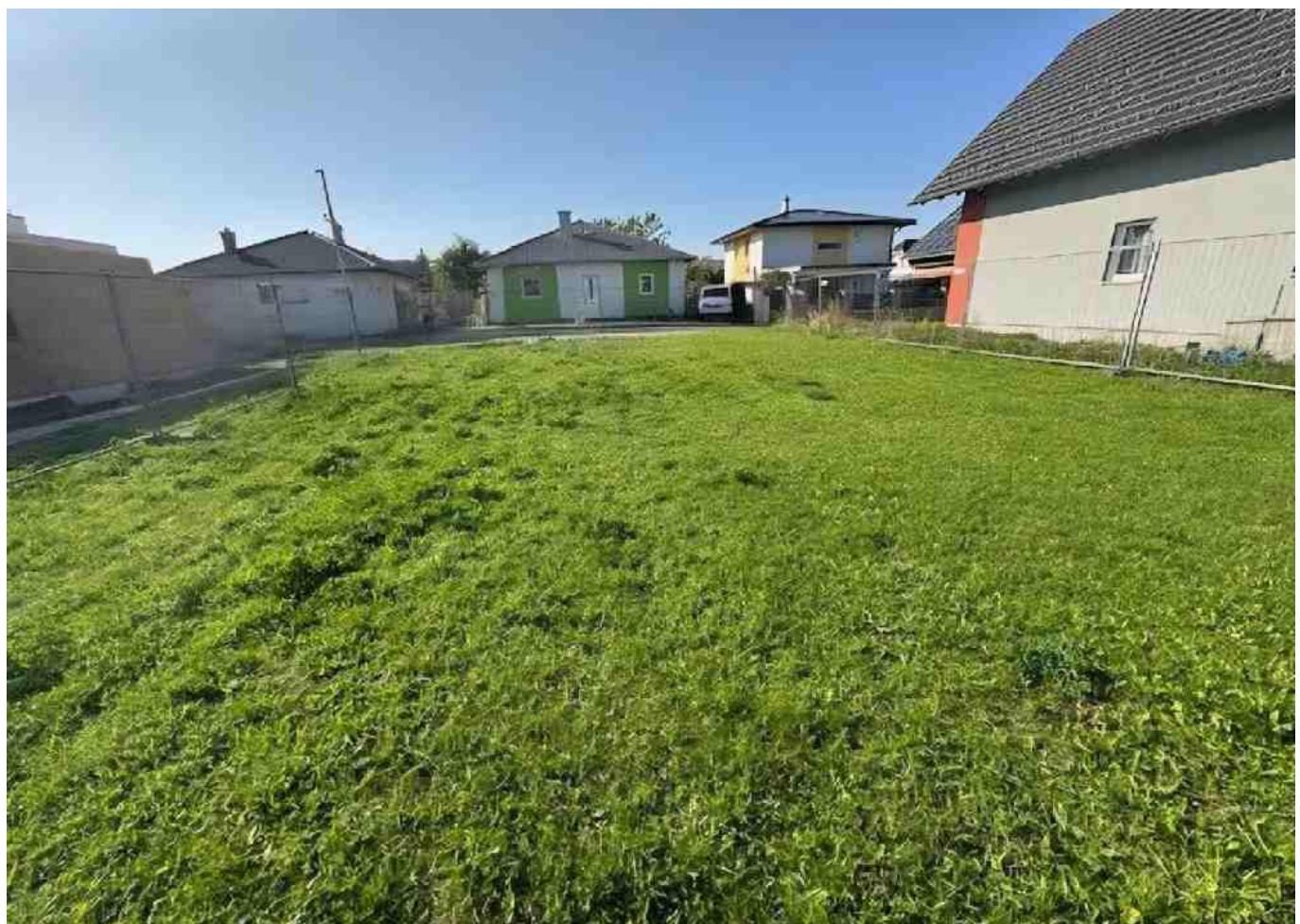
T 01 8949749686  
H +43 676 83434686  
F +43 1 89497499 - 686

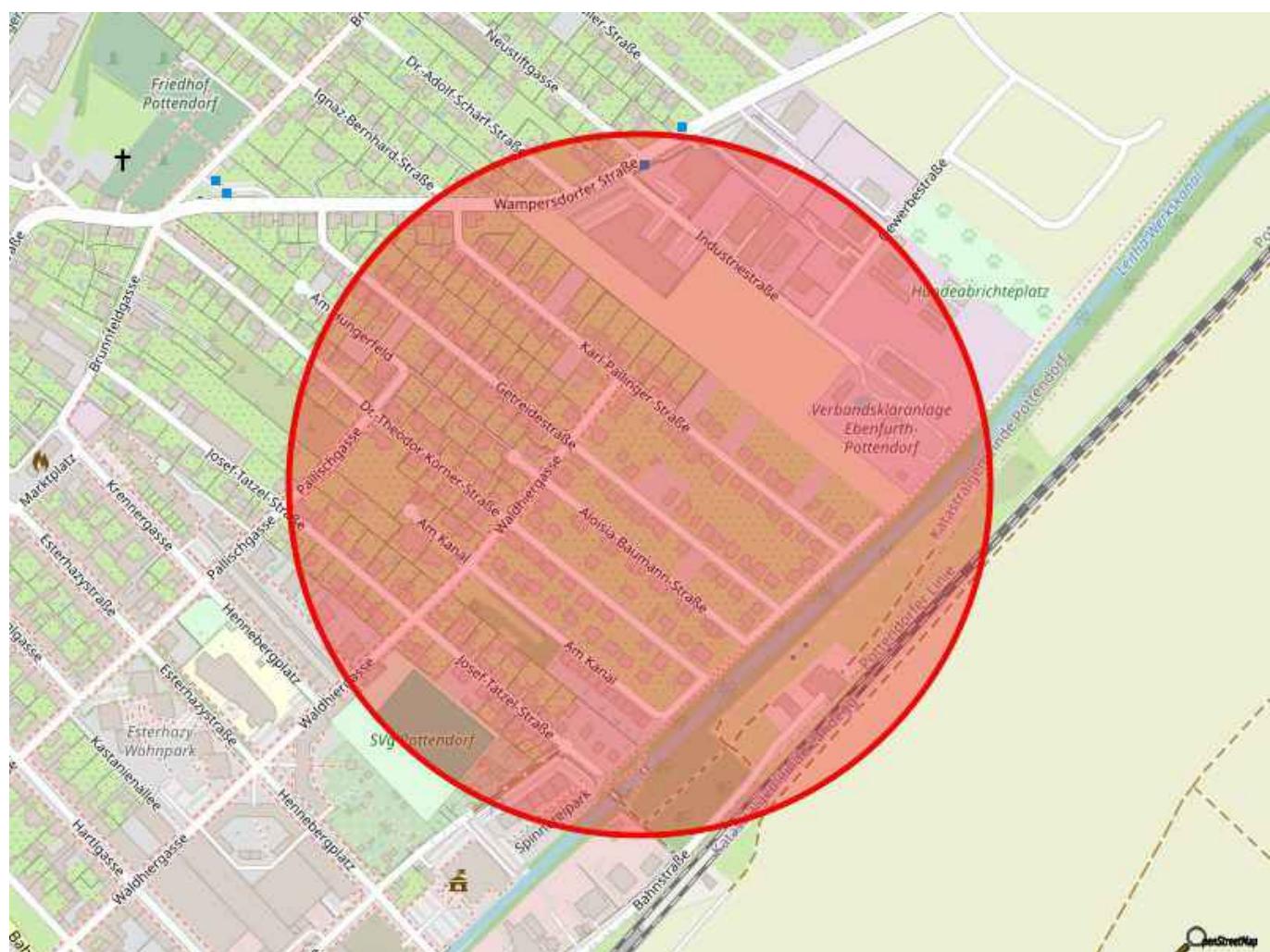
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung:

Das Grundstück bietet eine erstklassige Entwicklungsbasis in einer Lage, die sich durch langfristige Wertstabilität, hohe Nachfrage und ein anspruchsvolles Wohnumfeld auszeichnet. Eingebettet in ein ruhiges, hochwertig bebautes Wohngebiet, eröffnet diese Liegenschaft Investoren die Möglichkeit, ein Projekt zu realisieren, das sowohl architektonisch als auch wirtschaftlich überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von modernen Einfamilienhäusern, gepflegten Grünflächen und einer stetig wachsenden Nachfrage nach qualitätsvollem Wohnraum – ideale Voraussetzungen für ein renditestarkes Bauvorhaben.

Die Grundstücksgröße und -geometrie ermöglichen eine effiziente und marktgerechte Bebauung, insbesondere die Realisierung von zwei modernen Doppelhaushälften. Dieses Wohnsegment zählt zu den stabilsten und am besten verwertbaren Produktkategorien im regionalen Markt. Die Kombination aus überschaubarem Bauvolumen, attraktiven Verkaufspreisen und hoher Nachfrage sorgt für ein kalkulierbares, risikoarmes Investmentprofil. Gemäß dem vorliegenden Einreichplan umfasst das Projekt eine Gesamtnutzfläche von rund 370 m<sup>2</sup>, verteilt auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die zuvor bestehende Baubewilligung ist ausgelaufen, kann jedoch nach Rücksprache mit der Gemeinde erneut eingereicht und bewilligt werden. Die Möglichkeit, zwei Doppelhaushälften zu realisieren, bietet ein besonders attraktives Verhältnis zwischen Baukosten und erzielbaren Verkaufspreisen.

### Entwicklungschance

Die Liegenschaft bietet eine außergewöhnlich klare und strategisch attraktive Entwicklungsperspektive. Premium-Investoren profitieren von der Möglichkeit, ein Projekt zu realisieren, das exakt auf aktuelle Markttrends abgestimmt ist: energieeffiziente Bauweise, moderne Architektur, kompakte Grundrisse und hochwertige Außenflächen. Die Lage in einem etablierten, stark nachgefragten Wohngebiet schafft eine solide Basis für ein Projekt mit hoher Absatzsicherheit und nachhaltigem Wertzuwachs. Die Kombination aus Lagequalität, Zielgruppenpotenzial und Flexibilität in der Planung macht dieses Grundstück zu einer zukunftsorientierten Investitionsplattform, die sich sowohl für Einzelverkäufe als auch für Paketverwertungen eignet.

### Aufwand und Ertrag

Ein wesentlicher wirtschaftlicher Vorteil liegt in der Tatsache, dass keine zusätzliche Aufschließung erforderlich ist. Alle relevanten Anschlüsse befinden sich bereits an der Grundstücksgrenze bzw. im direkten Umfeld. Dies reduziert die initialen Investitionskosten, verkürzt die Projektlaufzeit und verbessert die Gesamtkalkulation – ein entscheidender Faktor für Investoren, die auf Effizienz und klare Kostenstrukturen setzen. In Verbindung mit der starken Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnraum in Pottendorf ergibt sich ein Projekt mit überdurchschnittlichem Ertragspotenzial und einem attraktiven Risiko-Ertrags-Profil, das



insbesondere für Premium-Investoren von Interesse ist.

### Details:

Das Objekt in Pottendorf, ist als Bauland gewidmet und befindet sich im Entwicklungszustand „baureifes Land“. Damit bietet die Liegenschaft eine rechtlich klare, sofort nutzbare Grundlage für hochwertige Wohnbauprojekte. Die Widmung gewährleistet, dass das Grundstück unmittelbar nach öffentlich-rechtlichen Vorgaben bebaubar ist – ein entscheidender Vorteil für Investoren, die auf planbare, genehmigungsfähige Entwicklungsflächen setzen. Die Lage in einem etablierten, wertstabilen Wohngebiet unterstreicht zusätzlich die Attraktivität des Standorts.

Da es sich um baureifes Land handelt, ist keine Bauplatzerklärung zwingend erforderlich, um ein Bauvorhaben einzureichen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind so ausgestaltet, dass der Erteilung einer Baubewilligung kein öffentlich-rechtliches Hindernis entgegensteht. Für Investoren bedeutet dies eine deutliche Reduktion administrativer Vorlaufzeiten und eine hohe Planungssicherheit. Projekte können ohne Verzögerung in die konkrete Entwicklungsphase übergehen – ein wesentlicher Faktor für effiziente Projektsteuerung und verlässliche Zeitkalkulation.

Die Kombination aus klarer Widmung, baureifem Entwicklungszustand und der strategisch attraktiven Lage macht dieses Grundstück zu einer Premium-Entwicklungsfläche mit exzellentem Renditepotenzial. Die rechtliche Situation ermöglicht es, moderne, marktorientierte Wohnkonzepte ohne strukturelle Einschränkungen umzusetzen. Für professionelle Investoren entsteht damit ein Umfeld, das rechtliche Sicherheit, wirtschaftliche Effizienz und langfristige Wertentwicklung in idealer Weise verbindet.

### Investment-Highlights

- Baureifes Bauland – sofort bebaubar, ohne zusätzliche Aufschließungskosten
- Effiziente Projektierbarkeit – ideale Grundstücksgeometrie für zwei hochwertige Doppelhaushälften.
- Attraktives Renditepotenzial – optimale Balance zwischen Baukosten, Verkaufspreisen und Vermarktungsgeschwindigkeit
- Starke Infrastruktur & Anbindung – schnelle Erreichbarkeit von Wien, Baden und Wiener Neustadt, ideal für Pendlerzielgruppen
- Nachhaltige Nachfragebasis – familienfreundliche Lage, wachsendes Einzugsgebiet, langfristig stabile Wertentwicklung



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN