

Traumhaftes Baugrundstück in Langenzersdorf - 2800 m² - Grenze Wiens mit Ausblick



Objektnummer: 5570/708

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kellergasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Kaufpreis:	2.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

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

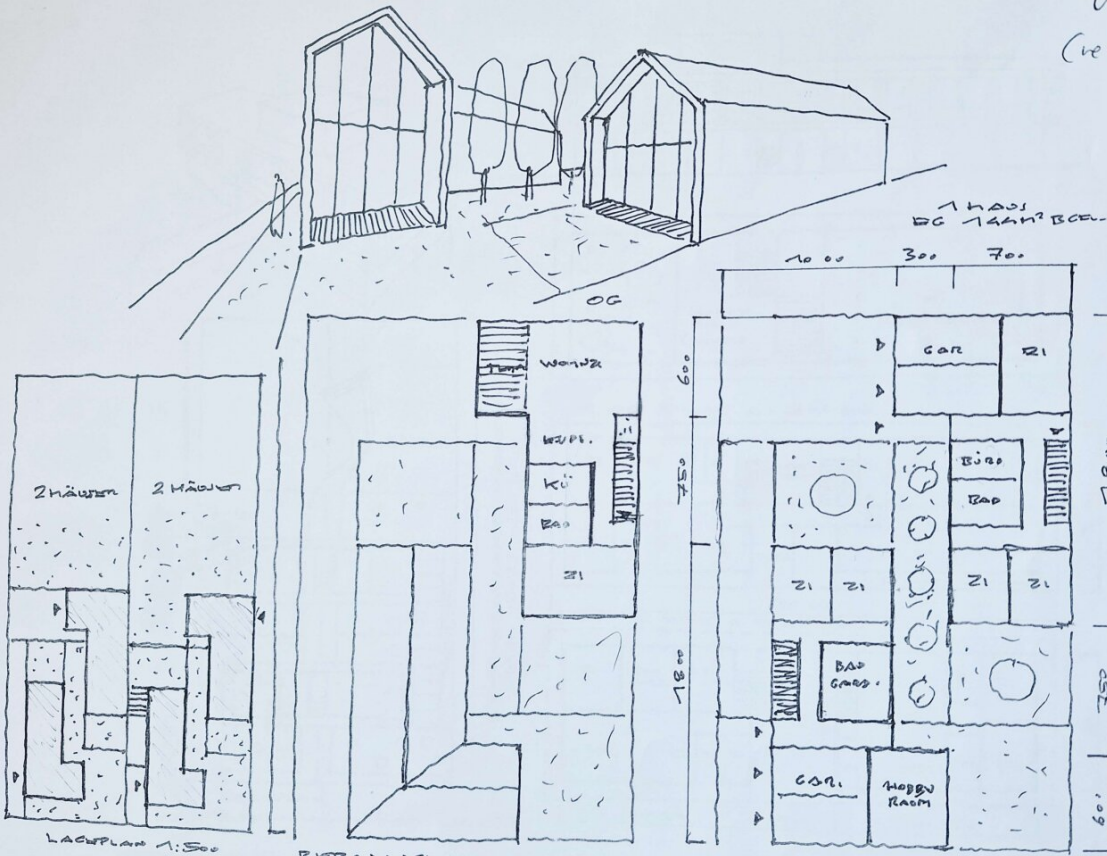
2804 m² x 0,25 = 701 m² BCE, probr
 701 m² / 2 m = 350 m
 350 m x 2 m = 700 m²
 700 m² / 2 m = 350 m
 350 m x 2 m = 700 m²



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
Verwendungszweck: 2342354

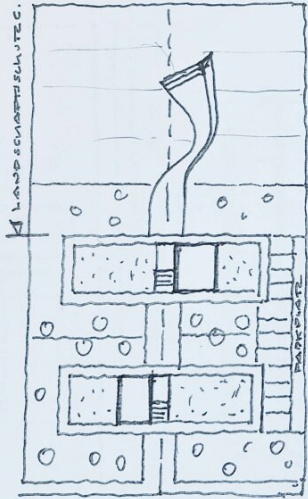
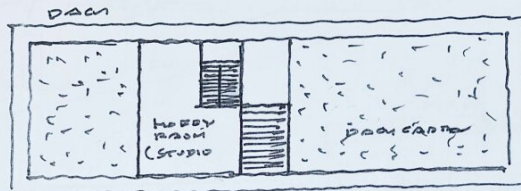
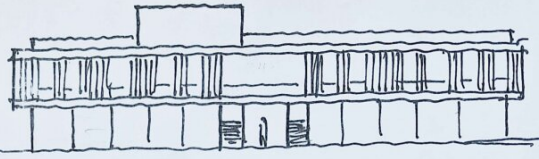
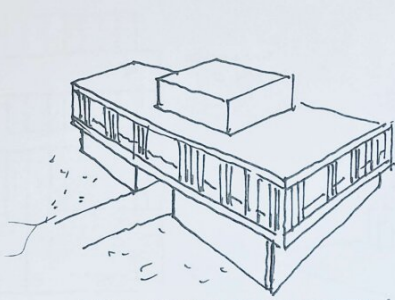
Druckdatum: 17.04.2021

Original
(re tour au
EKIR)



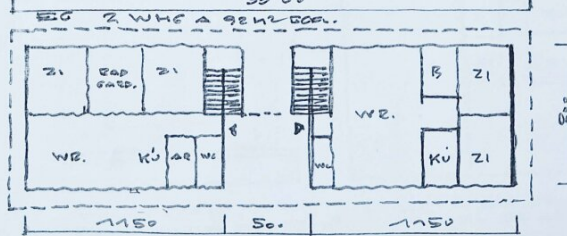
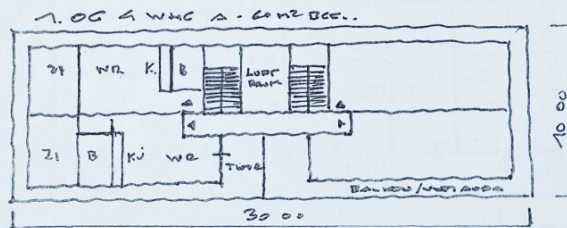
BEWAUNUNGSKONZEPT VARIANTE 2 1:200
LANGZEITIGER KERNBEREICH 215/277 MAI 2023 +. ✓

① $\text{Benzene } \left[3.8 \text{ cal/cm}^2 \right] \times \text{ACF}$

$$L \times EFH$$


LACPLAN
BEGRIJPSKONCEPT VAN Z

LAUREN ZERSON
MAY 2023

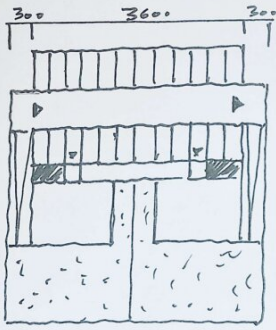


- Parker Vorkel

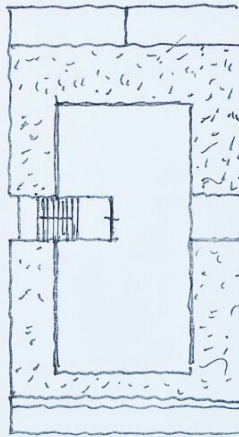
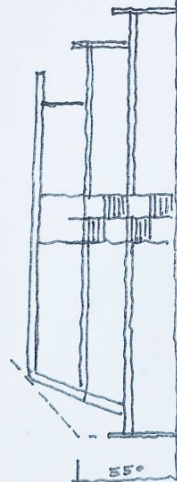
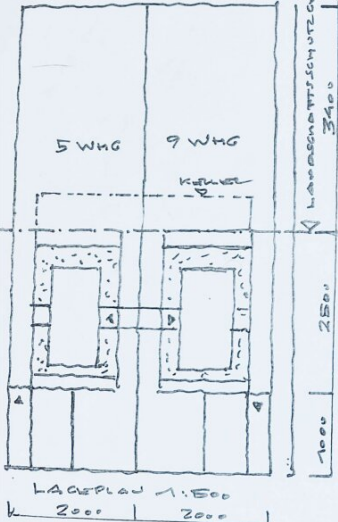
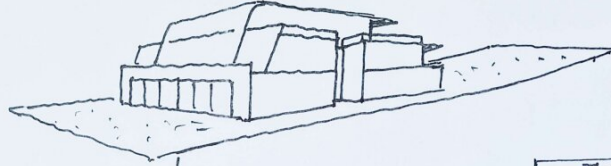
$$600 + ? = 1200 \text{ kg} + \frac{200 \text{ kg}}{1400 \text{ kg}}$$

$$\begin{array}{r} 10 \\ 12 \\ 8 \end{array}$$

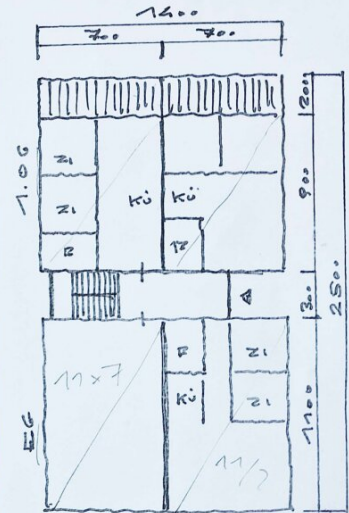
den Familien



Garage
22 PKW



DACHGESCHOSS
PUNKTHAUS ~ 800 m²



EG 4 Einheiten
11 x 7 = 77 m² BGR.
1.06 Einheiten
9 x 7 = 63 m² BGR.

BEBAUUNGSKONZEPT VARIANTE 1 1:200
LANGENZERSDORF KELLERSTR. 215/217 Mai 2013

302
110
120
670

Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage von **2103 Langenzersdorf**, unmittelbar an der Wiener Stadtgrenze (Floridsdorf), gelangt ein äußerst attraktives Bauträgergrundstück zum Verkauf.

Zum Verkauf stehen **zwei nebeneinanderliegende, unbebaute Bauparzellen** in der **Kellergasse**, die gemeinsam eine großzügige Gesamtfläche von ca. **2.804 m²** bieten.

Es bestünde auch die Möglichkeit, jeweils die Hälfte zu erwerben, falls Interesse besteht.

Die Liegenschaft eignet sich aufgrund ihrer Widmung, Größe und sehr guten Konfiguration ideal für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnbauprojekts.

? Eckdaten auf einen Blick

- **Gesamtfläche:** ca. **2.804 m²**
- **2 Grundstücke je 1.402 m²**
- **Widmung:** BW-2WE – Bauland Wohngebiet
- **Bauweise:** offene Bebauung
- **Unbebaut – keine Abbruchkosten**
- **Aufschließung vorhanden:** Wasser, Strom, Kanal, Gas, Telefon

Lage & Standortvorteile

Langenzersdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Wiener Umland und überzeugt durch die Kombination aus:

- direkter Nähe zu Wien (21. Bezirk)
- naturnaher Umgebung zwischen Donau und Bisamberg
- hoher Nachfrage nach Wohnraum
- stabiler Wertentwicklung im Speckgürtel

Bauträgerpotenzial

Das Grundstück ist laut Gutachten aufgrund der Beschaffenheit und Widmung **sehr gut bebaubar** und besonders für Bauträgerprojekte geeignet.

Ein Gesamtangebot dieser Größe ist in dieser Lage nur selten verfügbar.

1) Widmung: Bauland Wohngebiet (BW)

Das heißt grundsätzlich:

- Wohnhäuser sind zulässig
- Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, kleine Wohnanlagen möglich
- klassische Bauträgerwidmung

2) Zusatz „2WE“ = max. 2 Wohneinheiten je Bauplatz

Das ist der entscheidende Punkt.

BW-2WE bedeutet in NÖ üblicherweise:

?? Pro Bauplatz sind maximal **2 Wohneinheiten** zulässig.

Da du hier **2 Grundstücke** hast:

- Kellergasse 215 (EZ 3088) ? bis zu 2 WE
- Kellergasse 217 (EZ 3089) ? bis zu 2 WE

?? **Gesamtpotenzial: bis zu 4 Wohneinheiten**

Variante A: 2 große Einfamilienhäuser

(je Grundstück ein Haus)

Variante B: 2 Doppelhäuser

(je Grundstück 2 Einheiten)

?? ergibt **4 Wohneinheiten gesamt**

= Bauträgerklassiker

Variante C: 2 kleine Wohnhäuser mit je 2 Wohnungen

(z.B. „Haus mit 2 Tops“)

Kaufpreis

€ 2.200.000 für beide Parzellen im Gesamtverkauf.

Besichtigungen und weitere Unterlagen gerne auf Anfrage.

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.250m

Universität <750m

Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.750m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.250m

U-Bahn <5.250m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap