

**HOHE WAND | voll aufgeschlossenes Baugrundstück |  
eben, eingezäunt wartet auf Ihr Haus | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25519**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2724 Maiersdorf
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	223,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.100,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



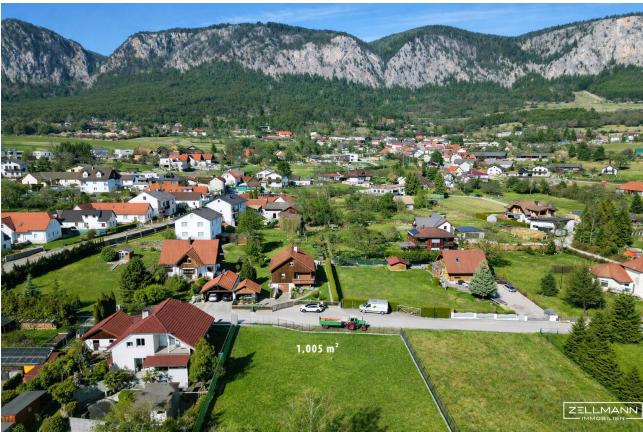
### **Christian Theussl**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien-Mauer

T +43 676 907 67 80  
H +43 676 9076780

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





**KONTAKT**

Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. 

## Objektbeschreibung

### **aufgeschlossenes Baugrundstück mit Fernblick in Mayerdorf / Hohe Wand – 1.005 m<sup>2</sup> Bauland**

Ruhige Lage · Bauland · Entwicklungspotenzial für Einfamilien-, Mehrfamilien- oder Doppelhaus

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Baugrundstück in Mayerdorf in der Gemeinde Hohe Wand, Niederösterreich. Mit einer Grundstücksgröße von rund 1.005 m<sup>2</sup> bietet die Liegenschaft ideale Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilien- oder eines Doppelhauses in naturnaher Umgebung mit herrlichem Fernblick. Die Widmung Bauland Agrargebiet ermöglicht eine Wohnbebauung und eröffnet Bauherren vielfältige Möglichkeiten für die Realisierung eines individuellen Wohnprojektes. Durch die bereits erfolgte vollständige Aufschließung sind die wesentlichen infrastrukturellen Voraussetzungen für eine rasche Bebauung bereits gegeben.

Das Grundstück verbindet Ruhe, Natur und Lebensqualität mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Regionen und der Nähe zum Wiener Raum.

#### **Highlights & Fakten**

- Grundstücksgröße ca. 1.005 m<sup>2</sup>
- **Voll aufgeschlossen – Aufschließungskosten bereits bezahlt**
- Widmung: Bauland Agrargebiet (Wohnbebauung möglich), Bauklasse I + II nach NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.
- Anschlüsse vorhanden: Kanal · Wasser · Strom
- Ruhige Wohnumgebung mit hoher Lebensqualität
- kein Bauzwang

\*Bebauungsmöglichkeiten

- Bebaubare Fläche: ca. 300–400 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Gebäudehöhe: bis ca. 8 m (Bauklasse II)
- Geschosse: etwa 2 Vollgeschosse + Dach
- Wohneinheiten: rechtlich nicht begrenzt
- Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus möglich

### **Lage & Infrastruktur**

Die Liegenschaft überzeugt durch eine gute Verkehrsanbindung und eine ruhige Lage im südlichen Niederösterreich.

- Wien-Zentrum ist über die A2 Südbahn in rund 50-55 Minuten erreichbar.
- Das Zentrum von Wiener Neustadt liegt nur etwa 20-25 Fahrminuten entfernt.
- Der ÖBB-Bahnhof Weikersdorf bietet eine Direktverbindung zum Wiener Hauptbahnhof (Fahrzeit ca. 60 Minuten).
- Das Einkaufszentrum Fischpark in Wiener Neustadt ist in etwa 15-20 Minuten erreichbar.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Nahversorger, Arzt, Bank, Schule und Kindergarten – befinden sich im Umkreis weniger Kilometer.

### *Sport & Freizeit*

Die Region bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Erholung in der Natur:

- Wandern: zahlreiche Wanderwege direkt in der Umgebung

- Klettern: Klettersteige und Felsrouten an der Hohen Wand
- Mountainbiken: abwechslungsreiche Routen in der Region
- Paragleiten: beliebter Startplatz auf der Hohen Wand
- Golf: Golfclub Enzesfeld in kurzer Fahrdistanz

### *Naturpark Hohe Wand*

Der nahegelegene Naturpark Hohe Wand zählt zu den schönsten Naturgebieten im südlichen Niederösterreich und liegt nur eine kurze Fahrt südlich von Wien. Das rund 13.000 Hektar große Schutzgebiet beeindruckt durch markante Felsformationen, weitläufige Wälder und eine besonders vielfältige Tier- und Pflanzenwelt.

Der Naturpark ist ein beliebtes Ziel für Wanderer, Kletterer, Radfahrer und Naturfreunde. Mehrere Aussichtspunkte bieten spektakuläre Blicke über das Wiener Becken. Ergänzt wird das Angebot durch ein Besucher- und Informationszentrum, das spannende Einblicke in die Geologie, Natur und Geschichte der Region vermittelt.

### **Fazit**

Ein großzügiges Baugrundstück mit Fernblick und klarer Widmung in ruhiger Lage der Gemeinde Hohe Wand. Ideal für Bauherren, die Natur, Lebensqualität und langfristige Wertbeständigkeit miteinander verbinden möchten – sei es als Familienwohnsitz oder als nachhaltiges Investment.

\*Baubestimmungen, mögliche Bebauung dient als grobe Vorabinformation und ist nicht verbindlich und ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <8.500m  
Klinik <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap