

**Attraktives Baugrundstück in ruhiger Lage – 849 m² in
Wipfing (Nähe Tulln & Wien)**



Grundstück rechts

Objektnummer: 5003

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Wipfing
Kaufpreis:	280.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.080,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

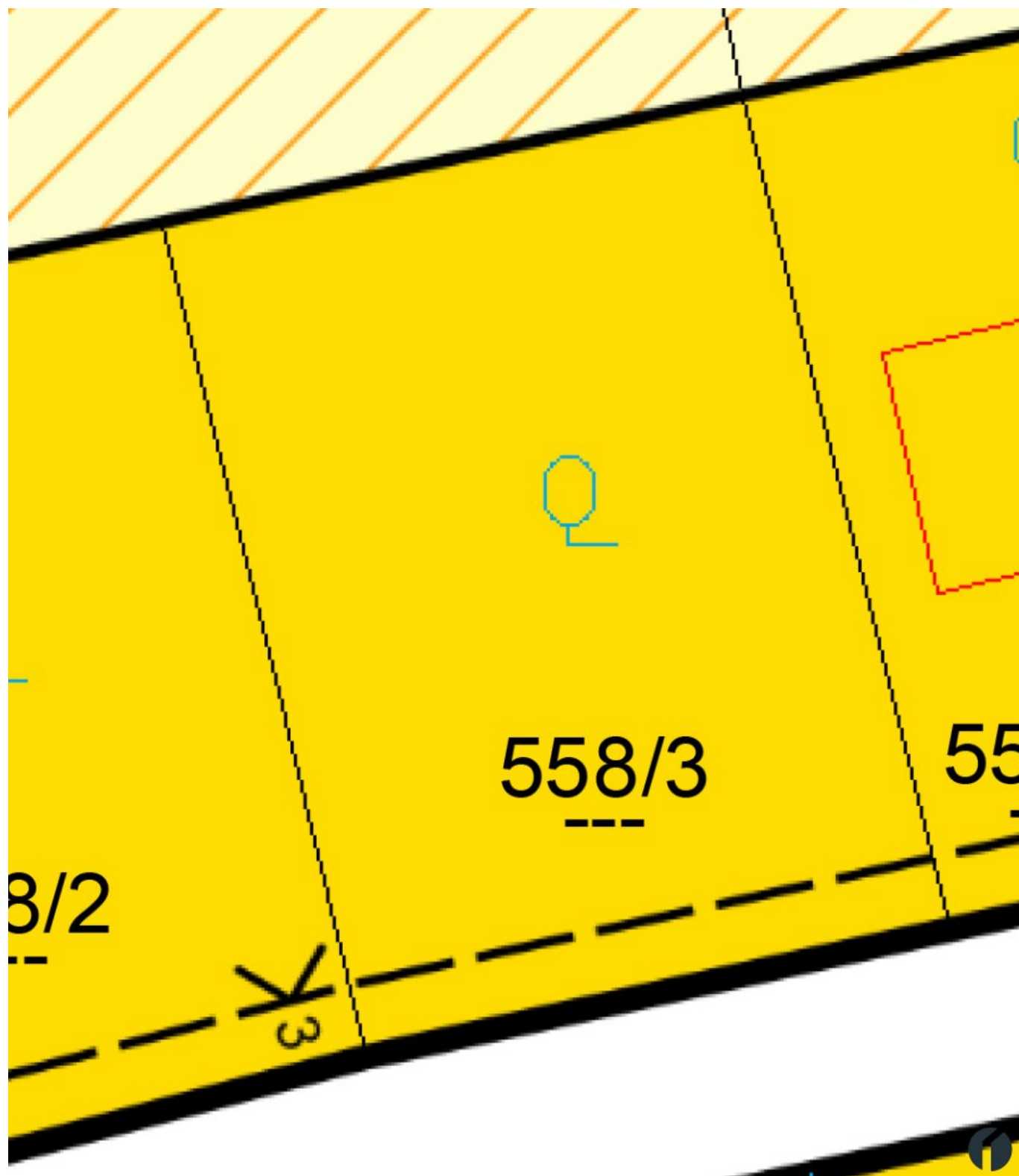
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

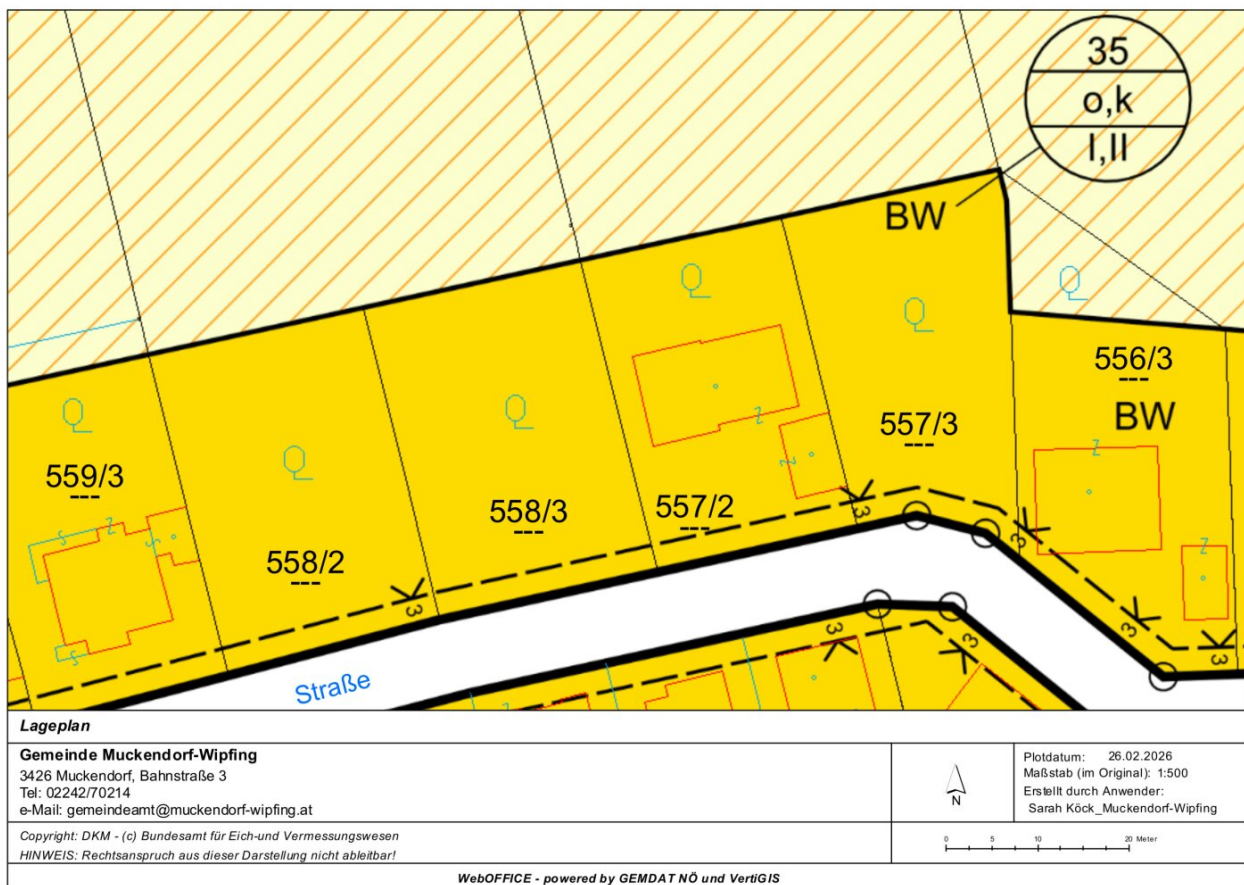
H +436641435340

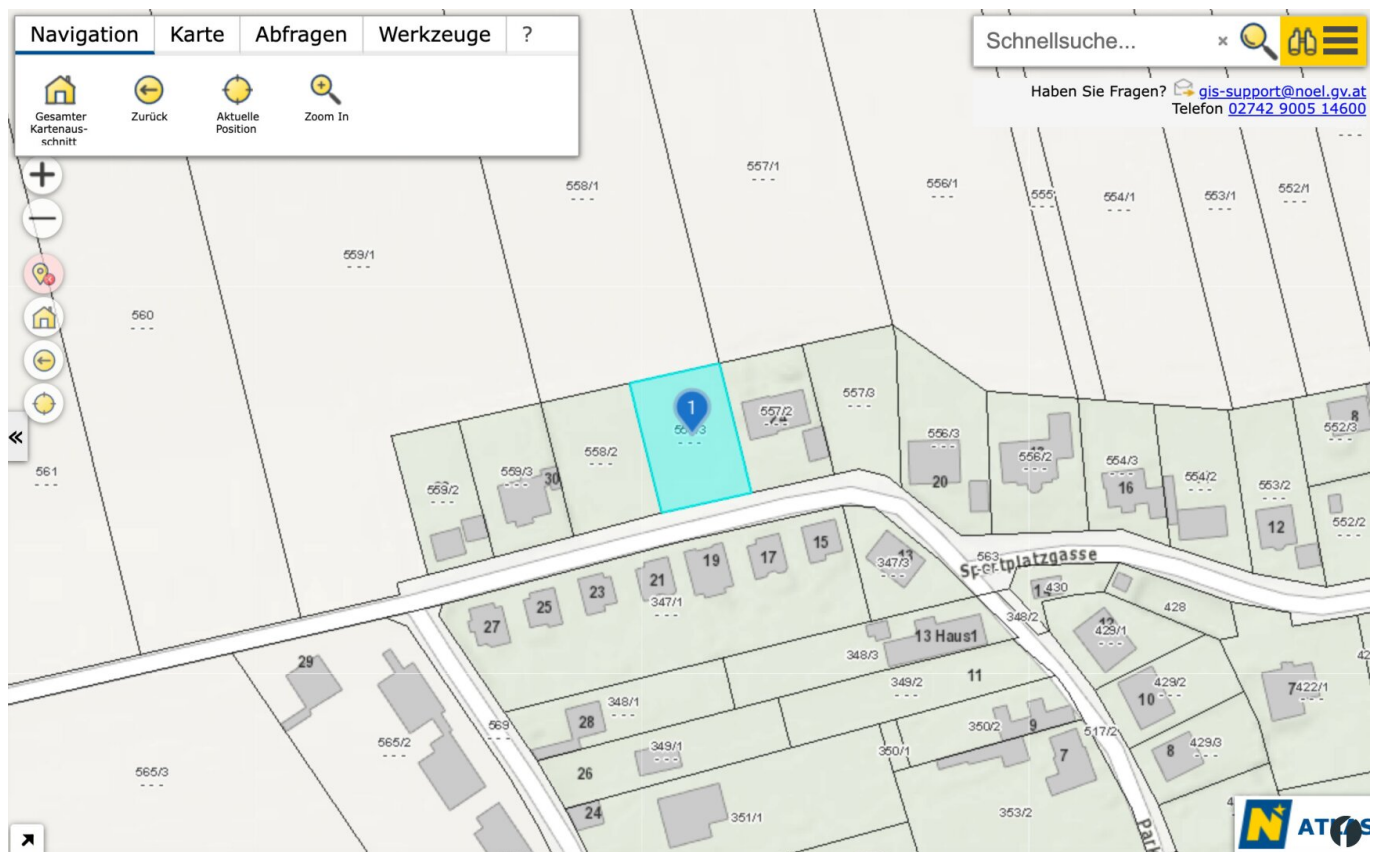
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Baugrundstück mit einer Fläche von **849 m²** in idyllischer und ruhiger Wohnlage in Wipfing. Die Liegenschaft bietet ideale Voraussetzungen für die Verwirklichung Ihres individuellen Wohntraums im Grünen.

Grundstück & Widmung

Das Grundstück ist als **Bauland-Wohngebiet** gewidmet und ermöglicht eine Bebauung gemäß **Bauklasse II**, wodurch sich vielfältige architektonische Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Die Liegenschaft ist aktuell **noch nicht aufgeschlossen**, wodurch sich für Käufer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung ergibt.

Die **Aufschließungsabgabe** beträgt laut Auskunft der Gemeinde (Stand: 26.02.2026) € **29.137,60** und ist erst im Zuge einer Bebauung zu entrichten. Besonders hervorzuheben ist, dass **kein Bauzwang besteht** – Sie entscheiden selbst über den Zeitpunkt der Bebauung.

Lage & Umgebung

Wipfing überzeugt durch seine **ruhige, naturnahe Lage** und gleichzeitig sehr gute Erreichbarkeit. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und der Nähe zur Donau – ideal für Naturliebhaber, Familien und Ruhesuchende.

Die nahegelegene Ortschaft **Muckendorf** bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Gastronomiebetriebe
- Kindergarten, Volksschule und medizinische Versorgung
- vielfältige Freizeitangebote

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden:

- Beachvolleyballplätze
- Tennisanlagen

- Funcourt für Trendsportarten
- Rad- und Spazierwege entlang der Donau

Ein besonderes Highlight ist das **nur etwa 5 Minuten entfernte Donauufer**, das zu entspannten Spaziergängen und beeindruckenden Sonnenuntergängen einlädt.

Verkehrsanbindung

Die Lage bietet eine sehr gute Anbindung an das Verkehrsnetz:

- Bahnverbindung über die **Franz-Josefs-Bahn** Richtung Wien
- Schnelle Erreichbarkeit von Tulln und Wien
- Gute Anbindung an das Straßennetz

Somit eignet sich das Grundstück auch ideal für Pendler, die naturnah wohnen und dennoch stadtnah bleiben möchten.

Zusätzliche Highlights

- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Großzügige Grundstücksfläche
- Flexible Bebauungsmöglichkeiten
- Kein Bauzwang – ideale Wertanlage
- Nähe zur Donau und zum Yachthafen in Muckendorf
- Hoher Freizeit- und Erholungswert

Hinweis

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass **nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden**

können.

Detaillierte Objektunterlagen sowie die genaue Liegenschaftsadresse werden im Zuge einer konkreten Anfrage übermittelt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <5.000m

Bank <5.000m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap