

Sonniges Baugrundstück in ruhiger Dorflage mit vielseitigem Zukunftspotenzial



Objektnummer: 1643/137

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7433 Mariasdorf
Kaufpreis:	35.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob




H +436643005626

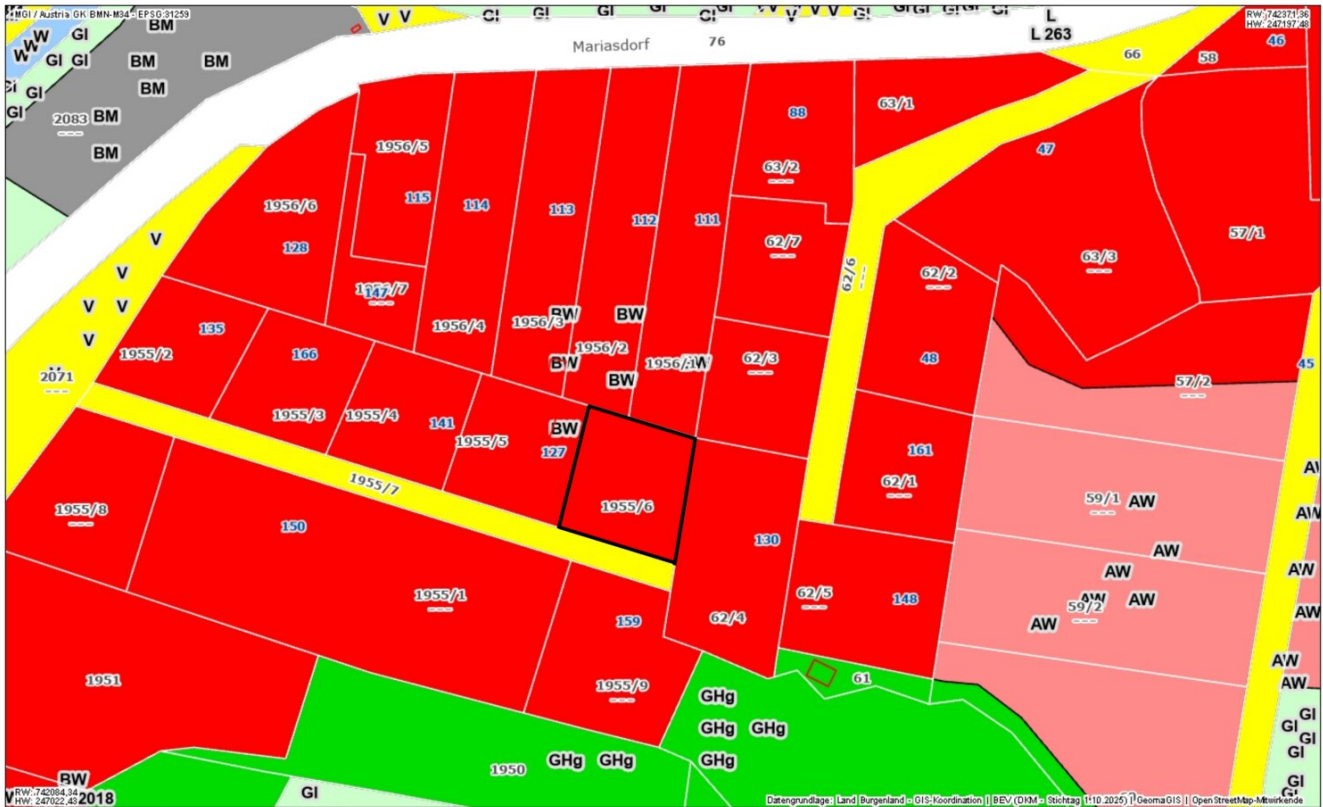
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







 <p>Land Burgenland Abteilung 2 - GIS Koordination Europaplatz 1 7000 Eisenstadt post.a2-gis@bgld.gv.at</p>	<p>Datenauszug:</p> <p>0 M 1:1.000 50 m</p> 	<p>Datengrundlage: [Land Burgenland]-GIS-Koordination BEV (DLM - Sitztage) MIO 2020 GeomaGIS OpenStreetMap-Mitwirkende</p> <p>1:1000 Papierformat A4</p> 	<p>Erstellt am: 26.03.2026</p> <p>Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit</p>
--	--	--	---



 <p>Land Burgenland Abteilung 2 - GIS Koordination Europaplatz 1 7000 Eisenstadt post.a2-gis@bgld.gv.at</p>	<p>Datenauszug:</p> <p>0 M 1:1.000 50 m</p>	<p>Datengrundlage: [Land Burgenland - GIS Koordination] BEV (DLM - Stichzeit) 1:10.2025 GeoGIS OpenStreetMap-Mitwirkende</p> <p>1:1000 Papierformat A4</p>	
--	--	--	---

Erstellt am: 26.03.2026 Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

Objektbeschreibung

Ein Platz für neue Wohnideen und langfristige Perspektiven

In angenehm **ruhiger Lage von Mariasdorf** in einer Sackgasse eröffnet sich mit diesem Grundstück eine seltene Gelegenheit, individuellen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Umgeben von bestehender Wohnbebauung und geprägt von einer entspannten dörflichen Atmosphäre bietet diese Liegenschaft ideale Voraussetzungen für Menschen, die **Wert auf Ruhe, Naturverbundenheit** und ein gewachsenes Umfeld legen.

Freiraum für persönliche Lebenskonzepte

Mit einer **Grundstücksfläche von rund 699 m²** eröffnet sich hier ausreichend Raum für die **Errichtung eines Einfamilienhauses** oder die Umsetzung eines Wohnprojektes mit langfristigem Nutzen. Die Widmung als **Bauland-Wohngebiet** unterstreicht das Entwicklungspotenzial und schafft eine solide Grundlage für nachhaltige Investitionsentscheidungen.

Ob als Platz für das **eigene Zuhause**, als Ergänzung für mehrere Generationen oder als **wertbeständige Anlage für die Zukunft** - dieses Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten, individuelle Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen.

Ruhige Lage mit gewachsener Infrastruktur

Die **Zufahrt** zum Grundstück ist bereits gegeben, umliegende Wohnhäuser sorgen für eine harmonische Einbettung in eine bestehende Siedlungsstruktur. Dadurch entsteht ein Umfeld, **das ruhiges Wohnen** in angenehmer Nachbarschaft ermöglicht und ein entspanntes Lebensgefühl vermittelt. Die Anschließungskosten sind vom Käufer zu tragen. Aufgrund der bereits **vollständig erschlossenen Nachbargrundstücke** befinden sich die notwendigen Versorgungsleitungen in unmittelbarer Nähe, wodurch sich erfahrungsgemäß ein vergleichsweise **geringer Aufwand** für die **technische Erschließung** ergibt.

Eine Chance für heute - und für morgen

Grundstücke in ruhiger Lage mit klarer Widmung und **guter Entwicklungsperspektive** sind zunehmend rar. Diese Liegenschaft in Mariasdorf bietet die Möglichkeit, **langfristige Werte** zu schaffen und gleichzeitig einen Ort zu gestalten, der den eigenen Vorstellungen von Wohnen und Lebensqualität entspricht.

Gerne informiere ich Sie persönlich über die Möglichkeiten dieser Liegenschaft und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria | Ihre Immobilienfachberaterin

Naturnah gelegen mit guter regionaler Anbindung

Mariasdorf liegt im **sanft hügeligen Südburgenland** und steht für ruhiges Wohnen in einer naturnahen Umgebung mit hoher Lebensqualität. Die Region ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, **sonnigem Klima** und einer entspannten, dörflichen Struktur, die besonders für Menschen attraktiv ist, die bewusst außerhalb städtischer Hektik wohnen möchten.

Die grundlegende Nahversorgung ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sowie **Kindergarten** und **Volksschule** befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für kurze Wege im täglichen Leben.

Die Bezirkshauptstadt **Oberwart ist in rund 10 Fahrminuten erreichbar** und bietet eine umfassende Infrastruktur mit weiterführenden Schulen, medizinischer Versorgung, Gastronomie sowie vielfältigen Einkaufs- und Freizeitangeboten.

Auch **Oberpullendorf liegt etwa 20 Fahrminuten entfernt** und erweitert die regionalen Versorgungsmöglichkeiten zusätzlich.

Die **Autobahn A2** ist in etwa **20 bis 25 Fahrminuten erreichbar** und ermöglicht eine gute Anbindung in Richtung Wien oder Graz. Damit verbindet sich die ruhige Wohnlage im Grünen mit einer praktikablen Erreichbarkeit überregionaler Zentren.

Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege, Thermenangebote, Golfplätze sowie zahlreiche kulinarische Betriebe und Buschenschenken unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Region und machen das Südburgenland zu einem attraktiven Lebensraum für dauerhaftes Wohnen oder langfristige Investitionen.

Attraktive Erwerbsoptionen

Das separat gewidmete Baugrundstück kann um **€ 35.000,-** erworben werden.

Das Einfamilienhaus inklusive Doppelgarage und zusätzlicher Stellfläche ist zu einem Kaufpreis von **€ 199.000,-** erhältlich.

Bei gemeinsamem Erwerb beider Liegenschaften ergibt sich ein besonders attraktiver **Kombinationspreis von € 225.000,-**, der zusätzliche Perspektiven für Wohnen,

Entwicklung oder langfristige Wertanlage eröffnet

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap