

**MAUERBACH-STEINBACH | tolles Baugrundstück  
Eigenheim mit 1071 m<sup>2</sup> | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25858**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



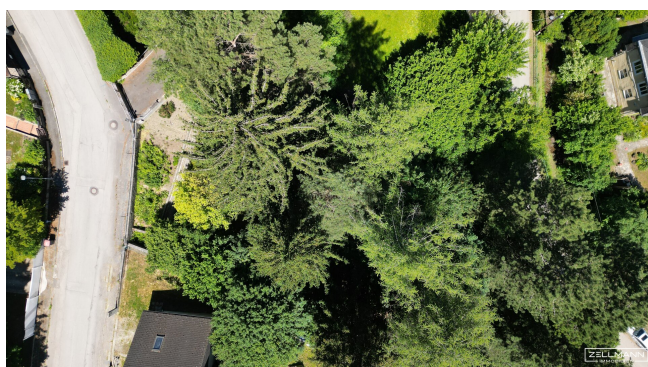
### **Christian Theussl**

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. **ZELLMANN** IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## **Baugrundstück in Mauerbach – 1.071 m<sup>2</sup> in ruhiger Hanglage mit Entwicklungspotenzial und Altbaumbestand**

### **BW-2WE · Offene Bauweise · Bauklasse I,II · Ca. 187 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche**

Zum Verkauf gelangt ein 1.071 m<sup>2</sup> großes Grundstück in der Marktgemeinde Mauerbach. Das Grundstück befindet sich in leichter Hanglage mit Ost-/Südausrichtung und bietet dadurch eine attraktive Besonnung sowie interessante architektonische Gestaltungsmöglichkeiten. Laut Flächenwidmungsplan ist die Liegenschaft als Bauland-Wohngebiet BW-2WE, ausgewiesen.

#### **Flächenwidmung**

Zulässig sind zwei Wohneinheiten in offener Bauweise bei Bauklasse I und II.

Unter Berücksichtigung der Bebauungsbestimmungen wäre ein Doppelhaus mit 2 1/2 bis 3 Wohnebenen (EG, OG, DG) mit einer Wohnfläche von bis zu 375-400 m<sup>2</sup> möglich. Bei voller Unterkellerung wären zusätzlich noch ca. 160 m<sup>2</sup> Nutzfläche möglich. Zusätzlich sind gemäß den Bestimmungen bis zu zwei Nebengebäude mit einer maximalen Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig. Damit bietet das Grundstück sowohl für ein großzügiges Einfamilienhaus als auch für ein Zweifamilienhaus eine klare rechtliche Grundlage.

Damit bietet das Grundstück sowohl für ein großzügiges Einfamilienhaus als auch für ein Zweifamilienhaus eine klare rechtliche Grundlage.

#### **Ausstattung & Highlights**

- Grundstücksgröße ca. 1.071 m<sup>2</sup>
- Leichte Hanglage mit Süd-/Ostausrichtung
- Widmung: Bauland-Wohngebiet BW-2WE
- Flächenwidmung: Offene Bauweise, Bauklasse I und II
- Ca. 187,1 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche gemäß Bebauungsvorschrift

- Bis zu 2 Wohneinheiten zulässig
- 2 Nebengebäude erlaubt, gesamt bis zu 100 m<sup>2</sup>
- Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung nach Wien

### **Lage**

Das Grundstück befindet sich in Mauerbach in naturnaher Wohnlage am Wienerwaldrand. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule und Nahversorgung sind im Ort vorhanden. Wien ist mit dem PKW in kurzer Fahrzeit erreichbar, zudem bestehen Busverbindungen Richtung Stadtgebiet. Der Wienerwald bietet unmittelbare Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

### **Fazit**

Ein großzügiges Baugrundstück mit klar definierten Bebauungsparametern in attraktiver Hanglage. Ideal für Bauherren, die ein hochwertiges Wohnprojekt in naturnaher Umgebung mit Stadtnähe realisieren möchten.

### **Aufschließungsabgabe**

Die Aufschließungsabgabe gemäß § 38 NÖ BO beträgt: ca. 43 858,64 € und ist noch zu begleichen.

**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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap