

**Ein Stück Zukunft im Grünen!**



Garten

**Objektnummer: 1193**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Maria Gugging
<b>Baujahr:</b>	1929
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Deutsch

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406  
H +43 699 1 3400 707

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







## Objektbeschreibung

Manche Liegenschaften überzeugen nicht durch das, was heute möglich ist. Sondern durch das, was eines Tages daraus werden kann.

Es gibt Grundstücke, die man kauft, weil man sofort loslegen möchte. Und es gibt jene, die Geduld verlangen. Die einem nicht alles auf einmal schenken, dafür aber etwas anderes: Raum für Gedanken, Raum für Möglichkeiten und die Freiheit, Entwicklungen abzuwarten.

Nahe der Lourdesgrotte gelegen, eingebettet in eine grüne Umgebung und mit eigenem Waldanteil ausgestattet, umfasst diese außergewöhnliche Liegenschaft insgesamt rund 3.357 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Eine Größe, die man nicht jeden Tag findet – und die heute fast großzügiger wirkt als noch vor einigen Jahren.

Das Grundstück gliedert sich in rund 2.160 m<sup>2</sup> Bauland, etwa 635 m<sup>2</sup> Grünland sowie rund 562 m<sup>2</sup> Wald. Wer hier steht, merkt schnell, dass die Grenzen zwischen Garten, Natur und Wald beinahe fließend wirken. Freiraum ist hier keine Floskel, sondern messbar. Und der eigene Waldanteil sorgt für etwas, das vielerorts selten geworden ist: das Gefühl, einen Ort nur für sich zu haben.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Wohnhaus aus dem Jahr 1929 mit rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Kein Haus, das sich über moderne Ausstattung definiert, sondern eines, das seine Geschichte sichtbar mitträgt. Es ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide Grundlage für Menschen, die Bestehendem neues Leben einhauchen möchten.

Mit einer umfassenden Revitalisierung könnte hier ein charmantes Zuhause, ein Wochenendrefugium oder ein persönlicher Rückzugsort im Grünen entstehen. Die Kombination aus großem Grundstück, eigenem Wald und bestehendem Wohnhaus eröffnet Möglichkeiten, die heute nur noch selten geworden sind. Während viele Grundstücke lediglich eine Perspektive für morgen bieten, steht hier bereits etwas, das sich schon heute weiterdenken lässt.

Die eigentliche Geschichte dieser Liegenschaft beginnt jedoch vermutlich erst später.

Denn obwohl die Flächenwidmung bereits Bauland-Wohngebiet vorsieht, ist eine Neubebauung derzeit noch nicht möglich. Die notwendige infrastrukturelle Erschließung fehlt aktuell. Die dafür vorgesehene Straße ist jedoch bereits im Flächenwidmungsplan eingezeichnet.

Heute ist dieses Grundstück daher weniger ein Bauplatz als vielmehr eine Anlage in Grund und Boden. Eine Fläche, die Zeit mitbringt. Und manchmal sind genau das die interessantesten Liegenschaften.

Sobald die erforderliche Aufschließung erfolgt, eröffnen sich neue Möglichkeiten. Nach derzeitiger Widmung wären auf dem Baulandteil rund 266 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche auf einer Ebene zulässig. Aufgrund der Größe erscheint auch eine spätere Teilung grundsätzlich denkbar, selbstverständlich vorbehaltlich aller behördlichen Genehmigungen und zukünftigen Rahmenbedingungen.

Die Stromversorgung ist bereits vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen, eine Senkgrube ist ebenfalls vorhanden. Die laufenden Gemeindeabgaben belaufen sich derzeit auf rund € 30,-- monatlich.

Vielleicht ist das Besondere an dieser Liegenschaft gar nicht der Altbestand, nicht die Widmung und auch nicht die Größe.

Vielleicht ist es die Tatsache, dass es solche Grundstücke kaum noch gibt: Mit eigenem Wald. Mit Platz. Mit Ruhe. Und mit der Möglichkeit, abzuwarten, wohin sich die Zukunft entwickelt.

Neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und informieren Sie gerne näher über die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen dieser besonderen Liegenschaft.

Der Preis: € 299.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)