Großzügiges Grundstück mit Altbestand in begehrter Lage von Maria Enzersdorf



Objektnummer: 98142

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofgasse
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Zustand:	Gepflegt
Garten:	734,00 m²
Kaufpreis:	795.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43 1 5127690 410
H +43 664 881 601 43

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



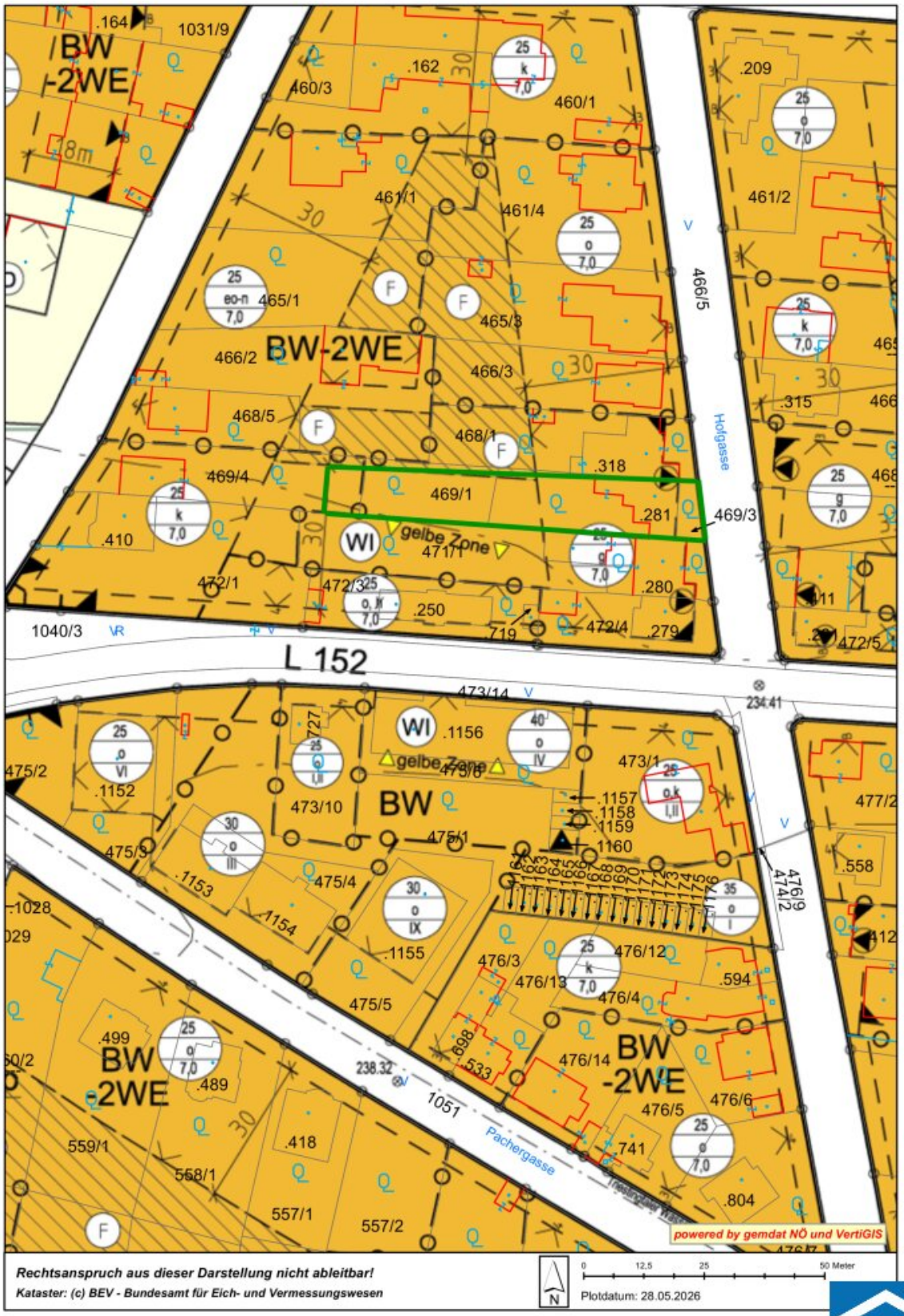











BW -2WE
BW-2WE
L 152
Hofgasse
Pachergasse
gelbe Zone
WI
BW
BW -2WE
BW -2WE
1040/3
1051
460/3
460/1
461/1
461/4
461/2
465/1
465/3
466/2
466/3
466/5
468/5
468/1
469/4
469/1
469/3
471/1
472/1
472/3
472/4
472/5
473/14
473/1
473/10
475/1
475/2
475/3
475/4
475/5
476/3
476/4
476/5
476/6
476/12
476/13
476/14
557/1
557/2
559/1
568/1
powered by gemdat NÖ und VertiGIS
Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!
Kataster: (c) BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
Plotdatum: 28.05.2026

Objektbeschreibung

Ein Grundstück mit Geschichte – bereit für einen neuen Anfang

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Maria Enzersdorf bietet sich mit dieser Liegenschaft eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges Grundstück mit ca. 872 m² in ruhiger und gleichzeitig hervorragend angebundener Lage zu erwerben.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Altbestand aus der Zeit um 1900 mit zwei Wohneinheiten, Keller und Rohdachboden. Das Gebäude befindet sich insgesamt in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet damit vor allem die attraktive Möglichkeit, Platz für ein neues, modernes Wohnprojekt zu schaffen.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses oder eines individuellen Neubaus nach eigenen Vorstellungen. Die angenehme Grundstücksgröße bietet ausreichend Raum für weitläufige Gartenflächen, Terrassen, Pool oder moderne Freiflächenkonzepte und schafft beste Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohnen im Grünen.

Die Lage

Besonders reizvoll ist die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Umgebung und ausgezeichneter Infrastruktur. Die Hofgasse zählt zu den beliebtesten Wohngegenden von Maria Enzersdorf und überzeugt durch ihre ruhige Atmosphäre sowie die Nähe zu Wien und den umliegenden Naherholungsgebieten.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gemütliche Cafés und traditionelle Heurige befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für hohe Lebensqualität im Alltag.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Der Bahnhof Mödling sowie mehrere Busverbindungen ermöglichen eine rasche Anbindung an Wien und die umliegende Region. Mit dem Auto erreicht man in kurzer Zeit die Südautobahn A2 sowie die Wiener Außenringautobahn.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naturpark Föhrenberge und zum beliebten Anningergebiet. Zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege laden dazu ein, die Natur direkt vor der eigenen Haustüre zu genießen. Ob sportliche Aktivitäten, entspannte Nachmittage im Grünen oder gesellige Stunden beim Heurigen – diese Lage vereint Erholung, Lebensqualität und Stadtnähe auf besondere Weise.

Bebauungsbestimmungen

- Widmung: Bauland-Wohngebiet
- Zulässig: 2 Wohneinheiten
- Bauweise: gekuppelt
- Bebauungsdichte: 25 % verbaubar
- Gebäudehöhe: max. 7 m

Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein außergewöhnliches Grundstück in bester Lage suchen, um ihren persönlichen Wohntraum neu entstehen zu lassen.

Der Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor und wird nach Erhalt ergänzt

Beziehbar nach Vereinbarung

3% Kundenprovision

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <4.250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.