

Seltene Gelegenheit in Maria Gugging



Objektnummer: 1858/10295

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Maria Gugging
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Wurmetzberger

Netmakler – Amadeus Development GmbH
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien

H +43 676 / 6988130

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







Objektbeschreibung

Dieses attraktive Grundstück befindet sich in einer **ruhigen Sackgassenlage** in einer der begehrtesten Wohngegenden von Maria Gugging. Es **grenzt unmittelbar an eine Grünlandfläche** und bietet dadurch ein naturnahes Wohnumfeld ohne Durchzugsverkehr.

Besonders hervorzuheben ist die südlich angrenzende Grünlandfläche mit der Widmung „Europaschutzgebiet“. Dadurch ist die umliegende Naturlandschaft langfristig geschützt und sorgt für ein außergewöhnlich ruhiges und hochwertiges Wohnambiente.

Ein weiterer Vorteil ist die zusätzliche Erschließungsmöglichkeit über eine südlich gelegene Straße. Dadurch bestehen interessante Optionen für eine Grundstücksteilung oder die Veräußerung einer Teilfläche.

Highlights:

- Ruhige Grünlage in Sackgasse, ohne Durchzugsverkehr
- Naturnahes Wohnumfeld mit angrenzendem Europaschutzgebiet
- Großzügiges Grundstück in gefragter Wohngegend
- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit nachhaltigem Wertpotenzial

Grundstück und Bebauung

Die Gesamtfläche beträgt 864 m², davon sind rund 61 m² als Grünland gewidmet. Das Grundstück besteht derzeit aus zwei Parzellen. Für etwa 504 m² wurden die **Aufschließungsabgaben bereits entrichtet**. Für die zweite Parzelle können im Falle einer Bebauung oder Zusammenlegung Aufschließungs- bzw. Ergänzungsabgaben anfallen.

Laut Flächenwidmungsplan ist die Liegenschaft als **Bauland-Wohngebiet** ausgewiesen. Zulässig sind zwei Wohneinheiten in **offener Bauweise** innerhalb der **Bauklassen I und II**. Die zulässige Bebauungsdichte richtet sich nach den Bebauungsvorschriften der Gemeinde,

welche wir Ihnen gerne auf Anfrage übermitteln.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zwei unmittelbar angrenzende Grundstücke samt bestehendem Wohnhaus zu erwerben. Diese verfügen über eine Gesamtfläche von 1.092 m², davon sind rund 238 m² als Grünland gewidmet.

Somit ergibt sich die seltene Gelegenheit, insgesamt 1.954 m² Grundfläche in einer der begehrtesten Lagen von Maria Gugging zu erwerben. Die Kombination aus hervorragender Lage, Entwicklungsmöglichkeiten und langfristigem Wertpotenzial macht diese Liegenschaft sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders interessant.

Kontakt: Bei Fragen oder Interesse wenden Sie sich gerne an Herrn Manuel Wurmetsberger:

E-Mail: wurmetsberger@netmakler.at

Telefon: 0676 / 69 88 130

Hinweis: Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. verrechnet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <4.000m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap