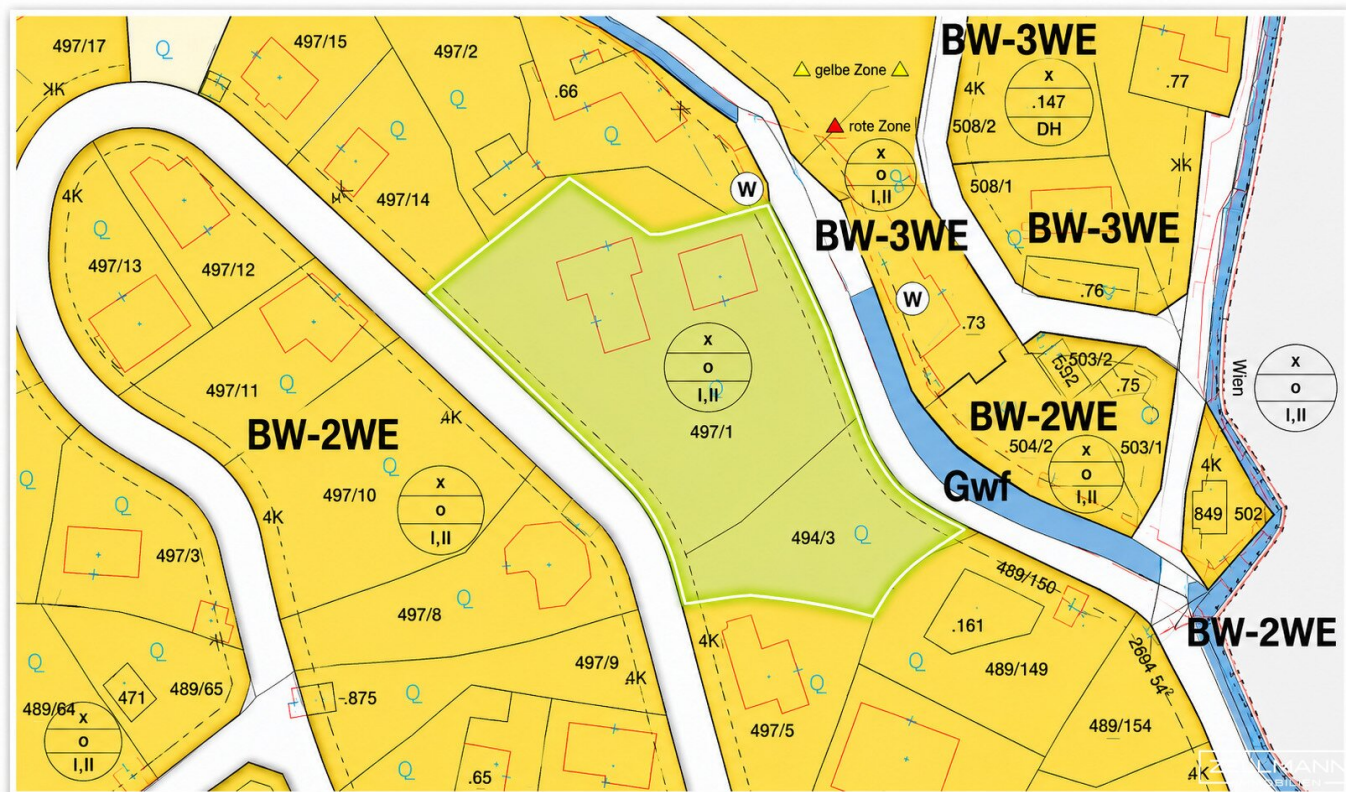


**RARITÄT in MAUERBACH | 4.242 m² großes
Baugrundstück - teilbar - mit Altbestand | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



00

Objektnummer: 25910

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Kaufpreis:	1.495.000,00 €
Provisionsangabe:	

53.820,00 € 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. 

Objektbeschreibung

Baugrundstück in Mauerbach – 4.242 m² in ruhiger Hanglage mit Entwicklungspotenzial und Altbestand

BW-2WE · Offene Bauweise · Bauklasse I,II

Zum Verkauf gelangt ein absolute Rarität. Ein 4.242 m² großes Grundstück in der Marktgemeinde Mauerbach. Aktuell besteht das Grundstück aus 2 Grundstücksnummern. Es wären aber nochmals teilbar. Es könnten theoretisch auch bis zu 3 bzw. 4 Einzelgrundstücke generiert werden. 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 (je Grundstück)** in offener Bauweise bei Bauklasse I und II.

Unter Berücksichtigung der Bebauungsbestimmungen wären z.B. mehrere Doppelhäuser mit 2 1/2 bis 3 Wohnebenen (EG, OG, DG) möglich. Bei voller Unterkellerung wären zusätzlich Nutzflächen möglich. Zusätzlich sind gemäß den Bestimmungen bis zu zwei Nebengebäude mit einer maximalen Gesamtfläche von 100 m² zulässig je Grundstück. Damit bietet das Grundstück sowohl für ein großzügiges Einfamilienhaus als auch für ein Zweifamilienhaus oder die Errichtung von mehreren Doppelhaushälften eine klare rechtliche Grundlage.

Ausstattung & Highlights

- Grundstücksgröße ca. 4.242 m²
- Leichte Hanglage mit Süd-/Ostausrichtung
- Widmung: Bauland-Wohngebiet BW-2WE
- Flächenwidmung: Offene Bauweise, Bauklasse I und II
- Bis zu 2 Wohneinheiten zulässig (Je Grundstück)

- 2 Nebengebäude erlaubt, gesamt bis zu 100 m² (Je Grundstück)
- Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung nach Wien
- aktuell bestehend aus 2 Grundstücken zu je 1.071 m² und 3.171 m² wobei das größte Grundstück mindest noch 1x teilbare wäre.

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

Das große Grundstück ist voll aufgeschlossen. Für das kleinere ist noch eine 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 <1.500m
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 <2.000m

Bank <2.000m
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