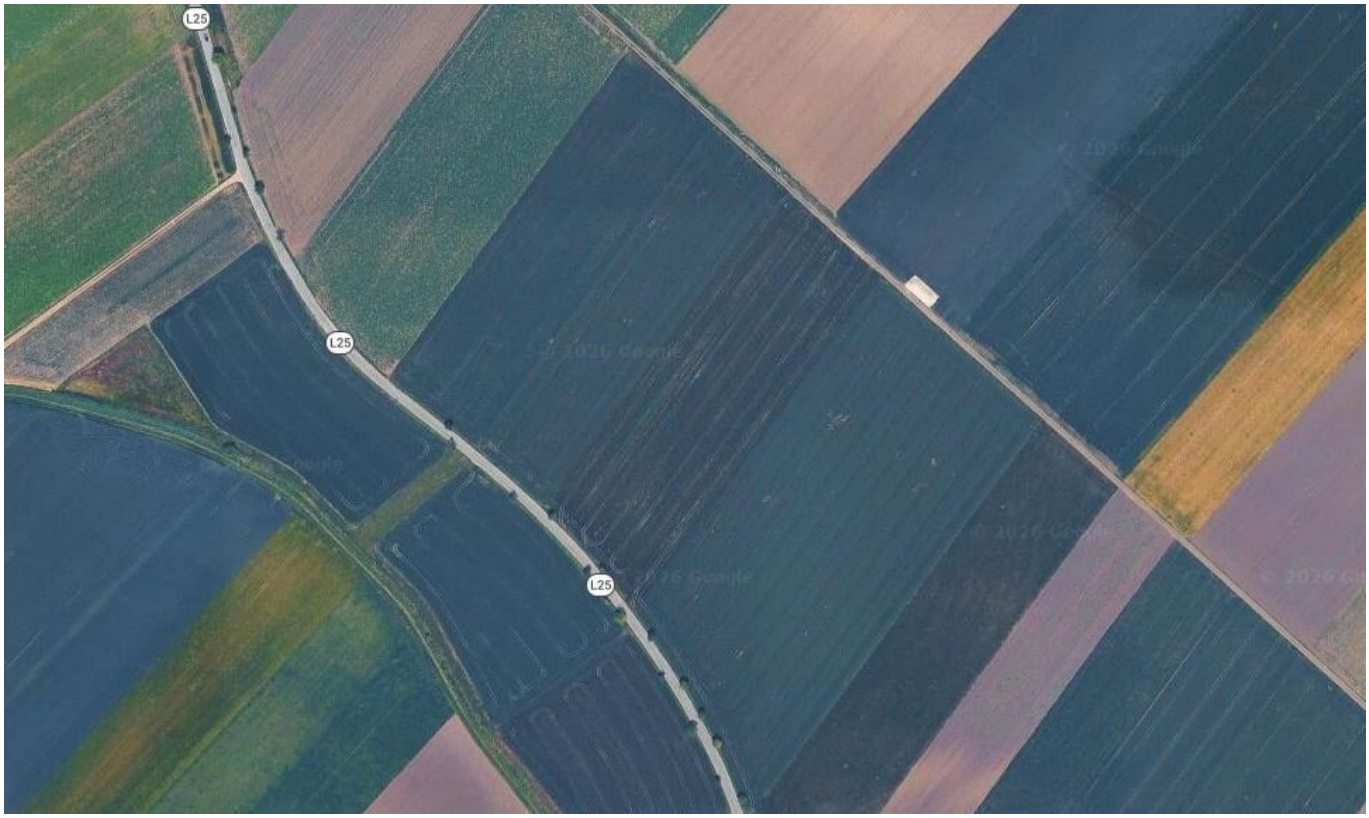
Rarität im Wiener Umland: Erstklassiger Spitzen-Acker (1,14 ha) mit Bodenklimazahl 70,84 in Leitzersdorf!



Objektnummer: 1752

Eine Immobilie von Dream Real Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft - Ackerbau
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2003 Leitzersdorf
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

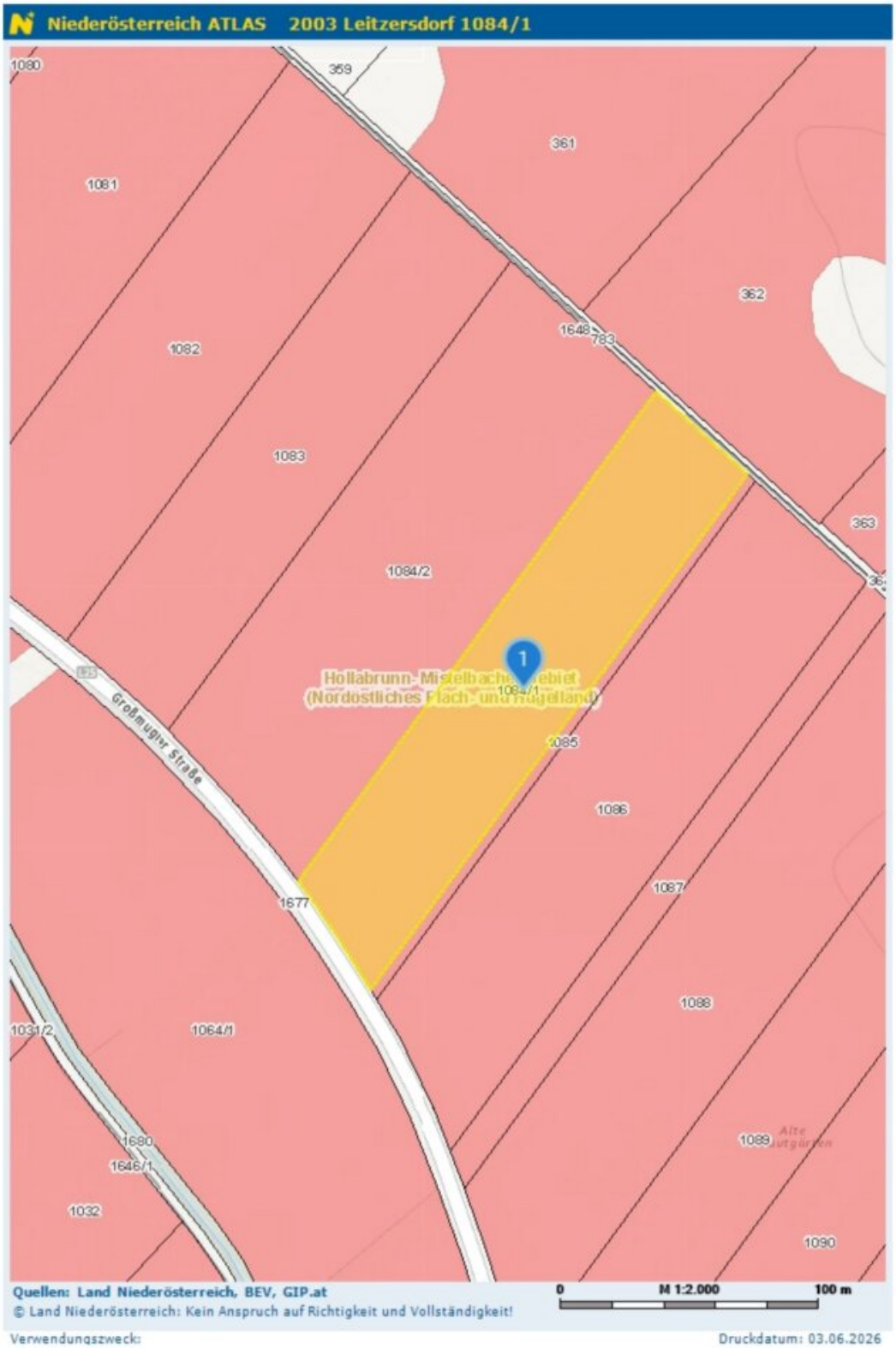


Mag. Dirjana Reißner

Dream Real Immobilien GmbH & Co KG
Doktor-Karl-Schrattbauer-Weg
3433 Königstetten

H +43 676 325 8013
F +43 2273 56 176

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



Verwendungszweck:

Druckdatum: 03.06.2026

Objektbeschreibung

In absolut begehrter Lage des Bezirks Korneuburg (Gemeinde Leitzersdorf) gelangt diese landwirtschaftliche Ausnahmefläche exklusiv zum Verkauf. Mit einer Gesamtfläche von 11.373 m² an der Großmugler Straße bietet das Grundstück die perfekte Größe sowohl für die Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes als auch für Investoren, die eine krisensichere und inflationsgeschützte Wertanlage im Speckgürtel von Wien suchen.

Das absolute Highlight dieser Parzelle ist die außergewöhnlich hohe Bodenbonität: Laut aktueller Finanzbodenschätzung des BEV weist der Acker eine **Ertragsmesszahl (EMZ) von 8.057** auf. Dies entspricht einer **durchschnittlichen Bodenklimazahl von stolzen 70,84**. Flächen dieser Güteklasse sichern Ihnen auch in trockenen Jahren überdurchschnittliche Erträge und werden in der Region Korneuburg nur selten am freien Markt gehandelt.

Das Grundstück ist optimal geschnitten, flach und lässt sich mit modernem landwirtschaftlichem Gerät hervorragend und effizient bewirtschaften. Die Zufahrt ist über öffentliche Wirtschaftswege rechtlich und physisch einwandfrei gesichert.

Eckdaten im Überblick:

- **Grundstücksfläche:** 11.373 m² (ca. 1,14 Hektar)
- **Widmung:** Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland)
- **Bodenklimazahl:** 70,84 (Ertragsmesszahl: 8.057)
- **Lage:** KG Leitzersdorf (Bezirk Korneuburg)

Da es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, unterliegt der Kaufvertrag dem **NÖ Grundverkehrsgesetz**. Das erforderliche Genehmigungsverfahren bei der Grundverkehrsbehörde wird von uns professionell begleitet und koordiniert.

Für nähere Informationen, die Übermittlung detaillierter Unterlagen oder einen Besichtigungstermin vor Ort stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Auf Ihren Anruf freut sich Frau Mag. Dirjana Reißner, erreichbar unter 0676/325 8013.

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap