12 km vor Wien: Bundesstraße 14 bei Zeiselmauer – Strategische Entwicklungsfläche für Betriebsgebietswidmung



Objektnummer: 95473

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Betriebsbaugrund
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3424 Zeiselmauer
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T +43 1 577 44 34
H +43 664 35 17 279

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



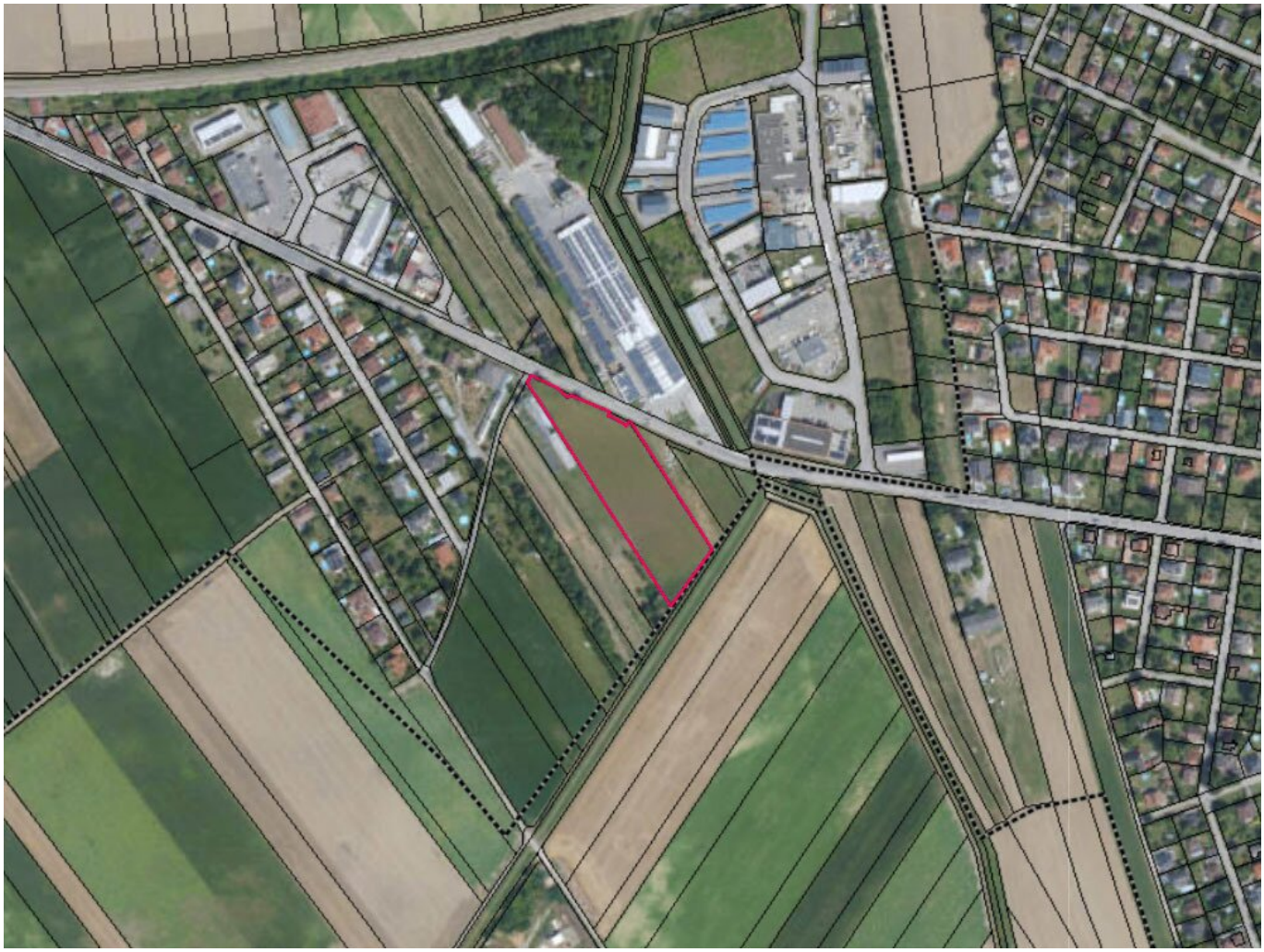












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein strategisch interessant gelegenes Grundstück in der Marktgemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing (Bezirk Tulln) mit hervorragender Verkehrsanbindung. **Über die B14 bestehen direkte Verbindungen nach Wien, Klosterneuburg und Tulln.** Der Bahnhof Zeiselmauer-Königstetten bietet zudem eine **schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** (Wien-Spittelau ca. 31 Minuten, Tulln ca. 9 Minuten).

Das Grundstück ist derzeit als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet und aktuell nicht bebaubar.

Besonders interessant ist jedoch die **langfristige Entwicklungsperspektive:** Laut dem von der Gemeinde beschlossenen **Örtlichen Entwicklungskonzept** ist die Fläche als **Erweiterungsoption für ein Betriebsgebiet südlich der B14** vorgesehen. Eine fachliche Stellungnahme eines Raumplanungsbüros befürwortet eine mögliche spätere Umwidmung in **Bauland-Betriebsgebiet** grundsätzlich aus raumordnungsfachlicher Sicht. Eine tatsächliche Umwidmung ist jedoch ausschließlich im Rahmen eines ordnungsgemäßen Widmungsverfahrens sowie der erforderlichen behördlichen Genehmigungen möglich.

Highlights:

- Hervorragende Lage mit direkter Anbindung an die B14
- Bahnhof mit schneller Verbindung nach Wien und Tulln
- Langfristige Entwicklungsperspektive laut Örtlichem Entwicklungskonzept
- Potenzieller Betriebsstandort in Erweiterung bestehender Gewerbeflächen
- Attraktive Gelegenheit für Investoren und Projektentwickler
- Mögliche Wertsteigerung bei zukünftiger Umwidmung

Dieses Grundstück bietet die seltene Möglichkeit, eine strategisch gut gelegene Entwicklungsfläche bereits vor einer möglichen Umwidmung zu erwerben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap