

Raum für Neues - Grundstück für Ihr neues Zuhause nahe Gerasdorf



Objektnummer: 1885/1733624

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Kapellerfeld
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Raffael Rosenmaier, MSc

ROSENMAIER GmbH
Perinetgasse 3/GL 6
1200 Wien

T +43 664 4621792
H +43 664 4621792

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











Lageplan

Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien
 2201 Gerasdorf bei Wien, Kirchengasse 2
 Tel: 02246/2272
 e-Mail: rathaus@gerasdorf-wien.gv.at



Plotdatum: 08.07.2026
 Maßstab (im Original): 1:500
 Erstellt durch Anwender:
 Elvira Kalser_Gerasdorf bei Wien

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Objektbeschreibung

In der **Feldgasse 9 in 2201 Kapellerfeld** eröffnet sich eine Gelegenheit für Menschen, die ihr zukünftiges Zuhause nicht übernehmen, sondern von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Auf einer Grundstücksfläche von rund **500 m²** bietet diese Liegenschaft eine attraktive Grundlage für die Errichtung eines großzügigen Eigenheims in angenehmer Wohnlage nahe Wien.

Der derzeit vorhandene Altbestand ist als **Abbruchobjekt** zu verstehen. Nach Abbruch des Bestandes entsteht hier jener Freiraum, den es braucht, um aus persönlichen Vorstellungen ein individuelles Wohnkonzept zu entwickeln.

Was dieses Grundstück hat, was andere nicht haben

- Rund **500 m² Grundstücksfläche**
- Attraktive Bebauungsdichte von **40 %**
- **Geschlossene Bauweise** für eine effiziente Grundstücksnutzung
- Höchstzulässige Gebäudehöhe von **6,5 Metern**
- Großzügiges Potenzial für ein individuell geplantes Eigenheim
- Gewachsene Wohnlage in Kapellerfeld nahe der Wiener Stadtgrenze
- Bahnanbindung in Richtung Wien direkt im Ort

Das Grundstück und der Altbestand

Die Liegenschaft verfügt über eine Grundfläche von rund **500 m²**. Aktuell befindet sich darauf ein etwa **115 m² großer Altbestand**, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem Dachboden.

Das bestehende Gebäude wird ausdrücklich als **Abbruchobjekt** angeboten. Der Verkauf richtet sich daher an Käufer, die das Grundstück neu entwickeln und darauf ein zeitgemäßes Wohnhaus nach ihren eigenen Anforderungen errichten möchten.

Die Organisation, Genehmigung und Durchführung des Abbruchs obliegen dem Käufer. Sämtliche daraus entstehenden Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Bebauungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenzial

Für einen zukünftigen Neubau gelten nach den vorliegenden Informationen folgende Bebauungsbestimmungen:

- **Bebauungsdichte:** 40 %
- **Bauweise:** geschlossen
- **Höchstzulässige Gebäudehöhe:** 6,5 Meter

Damit bietet die Liegenschaft eine hervorragende Grundlage für ein großzügiges Einfamilienhaus mit ausreichend Raum für offene Wohnbereiche, mehrere Schlafzimmer, Homeoffice, Nebenräume und individuelle Komfortlösungen.

Die geschlossene Bauweise ermöglicht grundsätzlich eine effiziente Nutzung der vorhandenen Grundstücksbreite. In Kombination mit der zulässigen Gebäudehöhe entsteht viel gestalterischer Spielraum, um ein modernes Zuhause mit großzügiger Wohnfläche zu realisieren.

Die konkrete Bebaubarkeit, Nutzfläche und Ausgestaltung eines Neubaus sind vom Käufer anhand eines individuellen Entwurfs sowie in Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde zu prüfen. Allfällige Baufluchtlinien, Nebenbestimmungen und behördliche Genehmigungen sind dabei zu berücksichtigen.

Lage und Lebensqualität – ruhig wohnen, Wien gut erreichen

Kapellerfeld gehört zur Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien und liegt im Weinviertel nahe der nördlichen Wiener Stadtgrenze. Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die sich ein ruhigeres und persönlicheres Wohnumfeld wünschen, gleichzeitig aber die Nähe zur Bundeshauptstadt nicht aufgeben möchten. Der Bahnhof Kapellerfeld ist nur etwas mehr als einen Kilometer von der Liegenschaft entfernt und bindet den Ort direkt an das regionale Bahnnetz in Richtung Wien und Weinviertel an.

Für Familien ist zudem die vorhandene Bildungsinfrastruktur attraktiv: Eine eigene Volksschule befindet sich direkt in Kapellerfeld, weitere Schulen und Bildungseinrichtungen stehen innerhalb der Stadtgemeinde Gerasdorf zur Verfügung.

Die Umgebung ist von Wohnhäusern und einer gewachsenen Siedlungsstruktur geprägt. Hier kann ein Zuhause entstehen, das ausreichend Platz und Ruhe bietet, während Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten und das urbane Angebot Wiens weiterhin gut erreichbar bleiben.

Eckdaten auf einen Blick

- **Adresse:** Feldgasse 9, 2201 Kapellerfeld
- **Grundstücksfläche:** ca. 500 m²
- **Altbestand:** ca. 115 m²
- **Bestandsebenen:** Erdgeschoss und Dachboden
- **Zustand:** Abbruchobjekt
- **Bebauungsdichte:** 40 %
- **Bauweise:** geschlossen
- **Maximale Gebäudehöhe:** 6,5 Meter

Kosten

Kaufpreis: EUR 299.000,–

Laufende Kosten:

Kanalgebühr: EUR 487,48 jährlich

Abfallwirtschaft: EUR 197,78 jährlich

Grundsteuer: EUR 37,80 jährlich

Kaufnebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % des Kaufpreises
- Maklerhonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Mit der Kaufvertragsserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandtschaft gegenüber der finanzierenden Bank verrechnet der Vertragsserrichter zusätzlich 0,5% des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20% USt.

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen Raffael Rosenmaier, MSc. bei Bedarf gerne auch telefonisch unter +43 664 462 1792 zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns –

und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!

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 <3.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap