

**Baugrundstück mit Altbestand in Mauerbach – 578 m² und
Potenzial für bis zu zwei Wohneinheiten!**



Objektnummer: 5390

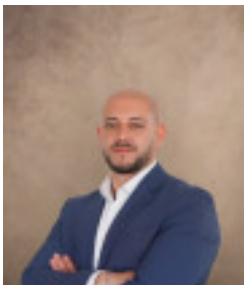
Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gerlachstraße
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Zustand:	Abrissobjekt
Wohnfläche:	91,00 m ²
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

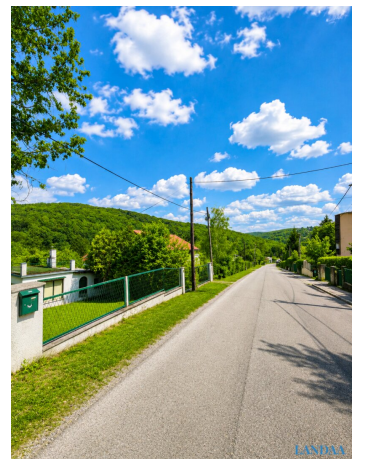


Christian Anic

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +436643912827

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











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine attraktive Liegenschaft mit Altbestand in ruhiger Wohnlage von Mauerbach. Das Grundstück befindet sich in der Gerlachstraße und verfügt laut Grundbuch über eine Gesamtfläche von **578 m²**. Davon entfallen rund **91 m² auf die bestehende Baufläche** und rund **487 m² auf die Gartenfläche**.

Die Liegenschaft ist als **Bauland-Wohngebiet mit maximal zwei Wohneinheiten** gewidmet und bietet interessante Möglichkeiten für die individuelle Verwirklichung eines neuen Wohnprojekts. Vorgesehen sind eine offene Bebauungsweise sowie die Bauklassen I und II.

Aufgrund der im Bebauungsplan ausgewiesenen variablen Bebauungsdichte „x“ ergibt sich rechnerisch eine maximal bebaubare Grundfläche von rund **137,8 m²**. Damit eignet sich die Liegenschaft sowohl für die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses als auch für ein Projekt mit zwei getrennten Wohneinheiten.

Der vorhandene Altbestand eröffnet Käufern die Möglichkeit, abhängig vom baulichen Zustand und den persönlichen Vorstellungen, eine Sanierung, Erweiterung oder einen vollständigen Neubau zu prüfen.

Die angenehme Grundstücksgröße, die gewachsene Wohnumgebung und die vielseitigen Bebauungsmöglichkeiten machen dieses Objekt besonders interessant für Familien, private Bauherren und Projektentwickler, die naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Eckdaten auf einen Blick:

- Grundstücksfläche: ca. **578 m²**
- Altbestand mit ca. **91 m² Gebäudegrundfläche**
- Widmung: **Bauland-Wohngebiet**
- maximal **zwei Wohneinheiten**
- offene Bebauungsweise
- Bauklasse I und II

- rechnerisch maximal bebaubare Grundfläche: ca. **137,8 m²**
- Adresse: Gerlachstraße, 3001 Mauerbach

Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich persönlich vom Potenzial dieser Liegenschaft. Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.750m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.250m
Kindergarten <3.250m
Universität <4.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <6.250m

U-Bahn <6.750m

Bahnhof <3.750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap