# *** TRAUMHAUS VERWIRKLICHEN ***

**Objektnummer: 918**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2602 Blumau-Neurißhof |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Kaufpreis:** | 199.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Nebojsa Stanisljevic**

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

T +43 13912230

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

# Objektbeschreibung

## Grundstück am Piestinglauf in Blumau-Neurißhof

### Ein Grundstück mit gewachsenem Charakter

Wer ein künftiges Zuhause nicht auf einer völlig leeren Fläche, sondern in einem bereits gewachsenen grünen Rahmen entwickeln möchte, findet hier einen interessanten Ausgangspunkt.

Hinter dem straßenseitigen Holztor öffnet sich ein eingefriedeter Garten mit zentraler Rasenfläche, altem Baum- und Strauchbestand sowie sonnigen und beschatteten Bereichen. Die unmittelbar angrenzende Gewässerlandschaft der Piesting prägt die besondere Atmosphäre des Standorts.

Das Grundstück richtet sich vor allem an private Bauinteressenten, die ihr Wohn- und Gartenkonzept individuell planen möchten. Welche Bebauung konkret umgesetzt werden kann, richtet sich nach den aktuellen behördlichen Vorgaben und ist vor einer verbindlichen Projektplanung gesondert zu prüfen.

### Eckdaten auf einen Blick

- Objekttyp: unbebautes Grundstück
- Einfriedung: laut Eigentümer vollständig eingezäunt
- Zugang: straßenseitig über ein Holztor
- Bestand: Rasenfläche, Bäume, Sträucher, Obstgehölze und einfache Gartenhütte
- Topografie: zentrale Gartenfläche überwiegend eben; deutliche Niveauunterschiede im rückwärtigen Uferbereich
- Stromanschluss: derzeit nicht hergestellt
- Weitere Anschlüsse: Lage und Anschlussmöglichkeiten werden aktuell erhoben
- Bebauungsbedingungen: aktuelle behördliche Bestätigung noch ausständig

### Objektbeschreibung

Das Grundstück vermittelt bereits heute den Charakter eines eingewachsenen Gartens. Im Zentrum befindet sich eine offene Rasenfläche, die von unterschiedlich dichtem Baum- und Strauchbestand begleitet wird. Dadurch entstehen sowohl freie als auch geschützte Gartenbereiche.

Die vorhandene Vegetation bildet einen natürlichen Rahmen für eine künftige Planung. Gleichzeitig bleibt ausreichend Raum, um die Gestaltung des Grundstücks neu zu ordnen und auf ein individuelles Wohnkonzept abzustimmen.

Im rückwärtigen Bereich geht das Grundstück in eine dichter bewachsene, zum Gewässer hin abfallende Zone über. Der anschließende Uferbereich liegt nach derzeitigem Informationsstand zumindest teilweise außerhalb der privaten Grundstücksfläche. Daraus wird kein ausschließliches Nutzungs- oder Zugangsrecht abgeleitet.

## Raumaufteilung und Grundstücksstruktur

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, besteht keine Raumaufteilung im klassischen Sinn.

- Straßenseitiger Zugang mit Holztor
- Offene Rasen- und Gartenfläche
- Gewachsener Baum- und Strauchbestand
- Unterschiedlich sonnige und beschattete Bereiche
- Kleine, einfach ausgeführte Gartenhütte
- Stiegenanlage im Übergang zum tiefer liegenden Uferbereich
- Unmittelbares Umfeld der Piesting

Die genaue Lage der Grundstücksgrenzen ist anhand einer aktuellen Katastralmappe beziehungsweise einer Vermessung zu überprüfen.

## Ausstattung und Besonderheiten

- Vollständig eingefriedet laut Eigentümerangabe
- Gewachsener Gartencharakter

- Alter Baum- und Strauchbestand
- Vorhandene Obstgehölze
- Zentrale, offen nutzbare Rasenfläche
- Unmittelbare Nähe zum Piestinglauf
- Straßenseitiger, befestigter Zugangsbereich
- Kleine Gartenhütte als einfacher Bestand
- Natürlicher Wechsel zwischen offenen und geschützten Bereichen

## Zustand und Potenzial

Das Grundstück befindet sich in einem gewachsenen, nicht neu angelegten Gartenzustand. Vegetation, Hütte, Einfriedung und Stiegenanlagen sind als vorhandener Bestand zu verstehen und vor einer geplanten Weiternutzung entsprechend zu prüfen.

Das Potenzial liegt in der Verbindung aus überschaubarer Grundstücksgröße, bestehendem Grün und der naturnahen Lage am Wasser. Ein konkretes Bauprojekt kann ausschließlich auf Grundlage der aktuellen Flächenwidmung, Bebauungsbestimmungen sowie der erforderlichen behördlichen Genehmigungen beurteilt werden.

Aufgrund der unmittelbaren Gewässernähe sind die hochwasser- und wasserrechtlichen Rahmenbedingungen vor einer Kauf- oder Bauentscheidung gesondert zu prüfen.

## Lagebeschreibung

Das Grundstück liegt in einer grün geprägten Wohnlage von Blumau-Neurißhof im Bezirk Baden. Die Piesting und der gewachsene Pflanzenbestand schaffen ein naturnahes Umfeld, ohne dass auf die regionale Einbindung in das südliche Wiener Becken verzichtet werden muss.

- Wohnlage unmittelbar am Piestinglauf
- Gewachsenes, grünes Grundstücksumfeld
- Interessant für private Wohn- und Gartenkonzepte
- Regionale Orientierung Richtung Bad Vöslau, Felixdorf und Wiener Neustadt

- Für den täglichen Alltag ist ein eigenes Fahrzeug zweckmäßig

## Alles, was Sie im Alltag brauchen – ganz nah

Blumau-Neurißhof verfügt über eine grundlegende örtliche Infrastruktur. Ein breiteres Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitangebot befindet sich in den umliegenden Gemeinden und regionalen Zentren.

- Kindergartenangebot im Gemeindegebiet
- Trafik als Teil der örtlichen Nahversorgung
- Gemeindeamt am Anton-Rauch-Platz
- Regionalbuslinien 311 und 326 über Haltestellen in Blumau und Neurißhof
- Regionale Busverbindungen Richtung Bad Vöslau sowie Felixdorf und Wiener Neustadt
- Weiterführende Nahversorgung in den umliegenden Gemeinden

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Stanisljevic gerne telefonisch unter +43 699 11650314 oder per Mail unter stani@atrium-real.at zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

**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 - https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

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 <1.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <8.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <500m
Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**
Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.500m
Straßenbahn <9.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap