

**RARITÄT in MAUERBACH | 1528 m² großes
Baugrundstück im Ortskern - BAUTRÄGERGRUNDSTÜCK
| ZELLMANN IMMOBILIEN**



Baugrund

Objektnummer: 26204

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Kaufpreis:	1.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien-Mauer

T +43 676 907 67 80
H +43 676 9076780

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





Bauträgergrundstück
zu verkaufen

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

seltene Bauträgergrundstück in Bestlage Mauerbach

Bauland-Kerngebiet mit Entwicklungspotenzial für Wohn- und Gewerbeprojekt

Hauptstraße | 3001 Mauerbach

Mitten im Ortszentrum der beliebten Marktgemeinde Mauerbach gelangt dieses außergewöhnliche Bauträgergrundstück mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten zum Verkauf. Die Liegenschaft umfasst laut Grundbuch insgesamt ca. 1.528 m². Durch die Widmung als Bauland-Kerngebiet (BK) eignet sich das Grundstück sowohl für die Errichtung eines modernen Wohnbauprojekts als auch für eine gemischt genutzte Anlage mit Wohn- und Gewerbeflächen. Die zentrale Lage direkt an der Hauptstraße bietet eine ausgezeichnete Sichtbarkeit und Erreichbarkeit, während die rückwärtigen Grundstücksbereiche angenehm ruhig liegen. Die bestehende Bebauung kann – vorbehaltlich der baurechtlichen Möglichkeiten – durch ein zeitgemäßes Neubauprojekt ersetzt oder in ein Gesamtkonzept integriert werden. Besonders interessant ist die Kombination aus zentraler Infrastruktur, guter öffentlicher Erreichbarkeit und hoher Nachfrage nach Wohnraum im westlichen Wiener Umland.

Ausstattung & Highlights

- Bauträgergrundstück mit ca. 1.528 m² Gesamtfläche
- Widmung Bauland-Kerngebiet (BK)
- Zentrale Lage im Ortskern von Mauerbach
- Wohnbau und gewerbliche Nutzung möglich
- Hervorragende Infrastruktur
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Entwicklungspotenzial für Wohnanlage oder gemischt genutztes Projekt

- Gute Grundstücksgeometrie für Projektentwicklung

Bebauungsbestimmungen & Bebauungsmöglichkeiten

- Widmung: Bauland – Kerngebiet (BK)
- Bauklasse I
- geschlossene Bebauungsweise
- maximale Bebauungsdichte: 60 %
- Grundstücksfläche: ca. 1.528 m²
- maximal bebaubare Grundfläche: ca. 917 m²
- zulässige Gebäudehöhe: bis ca. 5,0 m (Bauklasse I)
- rechnerisch bis ca. 1.830 m² oberirdische Bruttogeschossfläche möglich (projektabhängig)
- Wohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Projekte entsprechend der Widmung BK möglich
- Stellplätze gemäß NÖ Bauordnung und den örtlichen Bebauungsvorschriften herzustellen.

Hinweis: Die rechnerischen ca. 1.834 m² stellen keine zugesicherte Bruttogeschossfläche dar. Die tatsächlich genehmigungsfähige Fläche ergibt sich aus dem Einreichprojekt unter Berücksichtigung der Baufluchtlinien, der Gebäudehöhe, der NÖ Bauordnung und aller sonstigen baurechtlichen Vorgaben.

Maximales Entwicklungspotenzial

Die konkrete maximal zulässige Bruttogeschossfläche ergibt sich aus den Festlegungen des Bebauungsplanes, den Baufluchtlinien, den Abstandsbestimmungen, der NÖ Bauordnung sowie einem konkreten Einreichprojekt. Nach der Widmung als Bauland-Kerngebiet sind grundsätzlich unter anderem folgende Nutzungen denkbar:

- hochwertige Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen
- betreutes Wohnen
- Ordinations- oder Büroflächen
- Geschäftsflächen im Erdgeschoss
- gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude

Je nach architektonischem Konzept lässt sich eine wirtschaftlich attraktive Projektentwicklung mit mehreren Wohneinheiten und ergänzenden Gewerbeflächen realisieren. Die endgültige Ausnutzbarkeit ist im Zuge einer Einreichplanung mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum der Marktgemeinde Mauerbach unmittelbar an der Hauptstraße und zählt zu den infrastrukturell besten Lagen der Gemeinde. Nahversorger, Gastronomiebetriebe, Banken, Apotheke, Ärzte, Kindergarten sowie Schulen befinden sich in kurzer Gehdistanz. Die gute öffentliche Busanbindung ermöglicht eine rasche Verbindung nach Wien sowie zu den umliegenden Gemeinden. Die Nähe zum Biosphärenpark Wienerwald verbindet urbanes Leben mit hoher Freizeit- und Erholungsqualität. Wanderwege, Radstrecken sowie die historische Kartause Mauerbach liegen praktisch vor der Haustüre.

Infrastruktur

- Supermarkt in unmittelbarer Nähe

- Apotheke
- Banken
- Gastronomie
- Ärzte
- Kindergarten
- Volksschule
- Gemeindeamt
- Sport- und Freizeiteinrichtungen

Verkehrsanbindung

- Busverbindungen Richtung Wien und Purkersdorf
- schnelle Anbindung an Wien-Auhof
- A1 Westautobahn in wenigen Fahrminuten erreichbar
- ausgezeichnete Erreichbarkeit des Wiener Stadtgebiets

Fazit

Ein Bauträgergrundstück dieser Größenordnung und Widmung ist im Wiener Umland nur selten verfügbar. Die Kombination aus zentraler Ortslage, Bauland-Kerngebiet, hervorragender

Infrastruktur und vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten macht diese Liegenschaft sowohl für Bauträger als auch für institutionelle Investoren besonders interessant. Das Grundstück eignet sich ideal für die Entwicklung eines modernen Wohnprojekts mit ergänzenden Gewerbeflächen oder eines hochwertigen, gemischt genutzten Quartiers und bietet langfristig hervorragendes Wertsteigerungspotenzial.

Hinweis zur Bebauung:

Die angeführten Bebauungsmöglichkeiten dienen ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die rechtskräftigen Bestimmungen der Marktgemeinde Mauerbach, die Niederösterreichische Bauordnung sowie die Genehmigung eines konkreten Bauprojekts durch die zuständige Baubehörde.

*Bei den dargestellten Bildern handelt es sich grundsätzlich um von uns selbst erstellte Originalaufnahmen der jeweiligen Immobilie. Vereinzelt werden Fotos zur Verbesserung der Darstellung mittels KI-Unterstützung bearbeitet oder optimiert. Der tatsächliche Charakter und die wesentlichen Merkmale der Immobilie bleiben dabei erhalten.

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](#)

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <10.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap