Exklusives Grundstück mit 80% Baudichte! Enormes Wertsteigerungspotenzial - Projektentwicklung im Marchegg Zentrum



Objektnummer: 2142/22622

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2293 Marchegg
Kaufpreis:	295.000,00 €
Kaufpreis / m²:	151,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Edda Nar

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 660 624 29 22
H +43 660 624 29 22

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

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE



Die angegebenen Höhen beziehen sich auf Adriahull und wurden abgeleitet vom HFP "P41115" (143,886m)
Der dargestellte Grenzverlauf wurde nicht verhandelt und ist nicht rechtsverbindlich

0m 10m 20m

Lage-Höhenplan ERDGESCHOSS

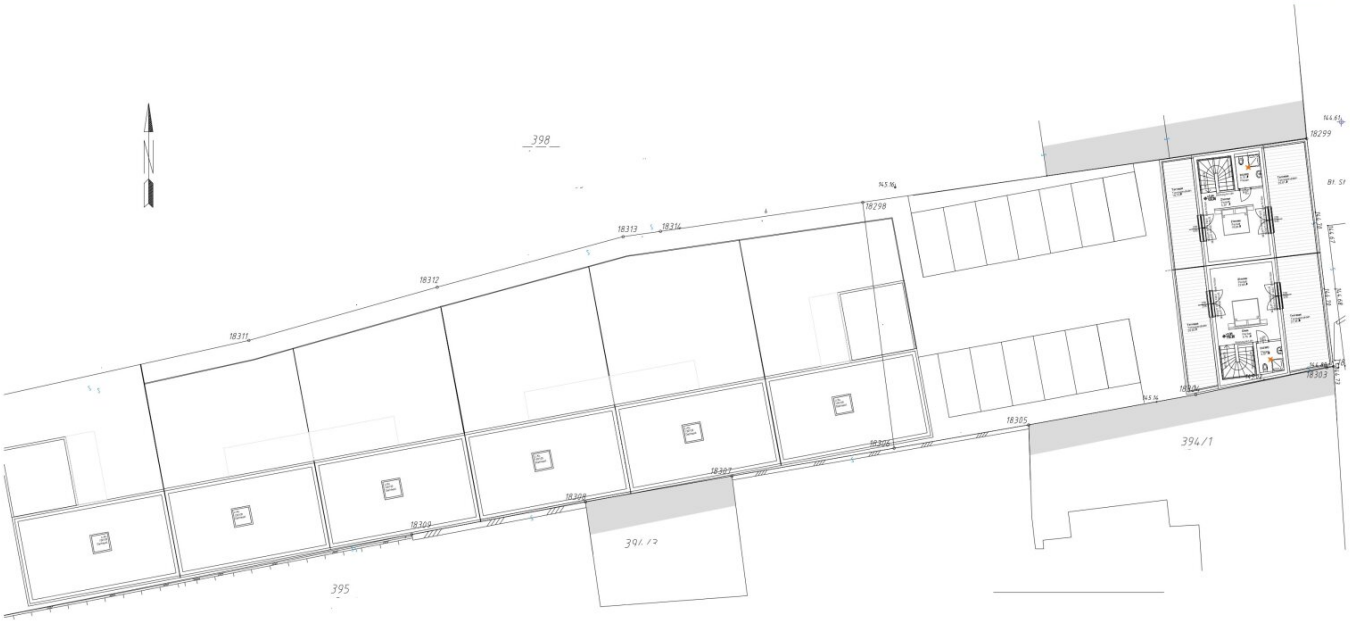
SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE



Die angegebenen Höhen beziehen sich auf Adriarull und wurden abgeleitet vom HFP "P41115" (143,886m)
Der dargestellte Grenzverlauf wurde nicht verhandelt und ist nicht rechtsverbindlich

0m 10m 20m

Lage-Höhenplan ERDGESCHOSS



Die angegebenen Höhen beziehen sich auf Adriaroll und wurden abgeleitet vom HFP "P41115" (143,886m)

Der dargestellte Grenzverlauf wurde nicht verhandelt und ist nicht rechtsverbindlich.

0m 10m 20m

Lage-Höhenplan DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in einer der lebenswertesten Regionen des Marchfelds! Dieses außergewöhnliche Grundstück am **Hauptplatz in Marchegg** bietet eine seltene Gelegenheit für Investoren, Bauträger oder Visionäre, die ein Projekt mit Zukunft verwirklichen möchten.

Eingebettet in die malerische und historische Stadt Marchegg, vereint dieses Objekt das Beste aus zwei Welten: Sie genießen die absolute Idylle, frische Luft und das grüne Umland, während Sie gleichzeitig von einer hervorragenden Anbindung an die Bundeshauptstadt Wien profitieren. Das soziale Umfeld ist geprägt von einer herzlichen, bodenständigen Nachbarschaft, die ein echtes Gefühl von Zuhause vermittelt.

- **Adresse:** Hauptplatz, 2293 Marchegg
- **Objekttyp:** Grundstück in begehrter Zentrumslage
- **Baudichte**: 80%
- **Highlights:** Historischer Hauptplatz, direkte Polizeistation gegenüber, grüne und ruhige Umgebung bei gleichzeitiger Zentrums-Nähe

Die Top-Lage & Infrastruktur

Die Lage lässt keine Wünsche offen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem und in kürzester Zeit zu Fuß erreichbar:

- **Sicherheit:** Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal ist die **Polizeistation direkt gegenüber**, die für ein dauerhaftes, hohes Sicherheitsgefühl an diesem Standort sorgt
- **Nahversorgung:** Supermärkte (wie Billa und Spar) befinden sich nur ca. 2 bis 3 Gehminuten entfernt

- **Gesundheit:** Ärzte und die örtliche Apotheke sind in etwa 3 bis 5 Gehminuten erreichbar

- **Finanzen & Alltag:** Banken, lokale Dienstleister sowie Schulen und Kindergärten liegen im unmittelbaren Umkreis, 5 bis 10 Gehminuten

Wertsteigerungspotenzial & Investment

Grundstücke in solch zentraler Frequenzlage – kombiniert mit der starken Zuzugsdynamik und Beliebtheit des Marchfelds für Pendler nach Wien – sind rar. Die Kombination aus historischem Kern, kompletter Infrastruktur vor der Haustür und der hohen Sicherheit durch die angrenzende Exekutive garantiert eine langfristig stabile Nachfrage und ein exzellentes **Wertsteigerungspotenzial**.

Verwirklichen Sie hier Ihren Wohntraum oder ein renditestarkes Immobilienprojekt an einer der besten Adressen von Marchegg.

Nahversorgung & Infrastruktur im Überblick

Um die hervorragende Wohn- und Investitionsqualität zu untermauern, finden Sie hier die Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Polizeistation	*Direkt gegenüber* (10 Meter)
Supermärkte (Billa, Spar)	ca. 2 bis 5 Gehminuten (~300–600 m)
Apotheke (Stadtapotheke)	ca. 3 bis 5 Gehminuten (~400 m)
Ärzte & Allgemeinmediziner	ca. 2 bis 5 Gehminuten (~300–500 m)
Banken & Geldinstitute	ca. 1 bis 3 Gehminuten (~100–300 m)
Schulen & Kindergarten	ca. 5 bis 10 Gehminuten (~600–900 m)

Wirtschaftlicher Wert & Wertsteigerungspotenzial

Immobilien und Grundstücke in Zentrumslagen von historisch gewachsenen Gemeinden mit

starker Pendler-Anbindung an Wien verzeichnen seit Jahren eine konstant positive Nachfrage. Der Hauptplatz von Marchegg verbindet historischen Charakter mit zukunftsfähiger Entwicklung. Das hier gegebene **Wertsteigerungspotenzial** speist sich aus:

- Der begrenzten Verfügbarkeit von zentralen Kernzonen-Grundstücken.
- Der kontinuierlichen Aufwertung der Region als attraktiver, leistbarer Wohn- und Lebensraum für Wien-Pendler.
- Der perfekten Fußläufigkeit zu sämtlichen Infrastruktureinrichtungen kombiniert mit der einzigartigen Sicherheit durch die direkte Nachbarschaft zur Exekutive.

Fazit: Eine seltene Gelegenheit für Weitblickende – ein Investment, das die Lebensqualität im Grünen mit absoluter Nahversorgungs-Zentralität, langfristiger Werthaltigkeit und solider Sicherheit perfekt vereint.

Haben Sie Fragen zur Immobilie oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Sie können mich gerne jederzeit unter +43 660 624 29 22 oder per Email edda@4m-immo.at kontaktieren!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <2.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <7.000m

Sonstige
Bank <500m
Post <3.000m
Geldautomat <7.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap