

Exklusives Grundstück mit enormen Wertsteigerungspotenzial - Projektentwicklung



Objektnummer: 2142/22622

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2293 Marchegg
Kaufpreis:	350.000,00 €
Kaufpreis / m²:	180,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Edda Nar

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

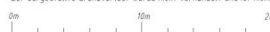
T +43 660 624 29 22
H +43 660 624 29 22

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



Lage-Höhenplan ERDGESCHOSS

Die angegebenen Höhen beziehen sich auf Adriavert und wurden abgeleitet vom HFP "P41115" (163,886m).
 Der dargestellte Grenzverlauf wurde nicht verhandelt und ist nicht rechtsverbindlich.





Die angegebenen Höhen beziehen sich auf Adrianuli und wurden abgeleitet vom HFP "P41115" (N3,886m).
 Der dargestellte Grenzverlauf wurde nicht verhandelt und ist nicht rechtsverbindlich.



Lage-Höhenplan DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Eckdaten

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

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.

Die Top-Lage & Infrastruktur

Die Mikrolage 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**.

Nutzen Sie diese Chance!

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	<i>Direkt gegenüber (10 Meter)</i>
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