BAUGRUNDSTÜCK IN MAUERBACH – 4.242 m² IN RUHIGER HANG- UND GRÜNLAGE MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL | MIT ALTBESTAND | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26353

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Kaufpreis:	1.498.000,00 €

Provisionsangabe:

53.928,00 € inkl. 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.


Traumgarten
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
497/17
497/15
497/2
66
BW-3WE
x
147
DH
77
497/14
508/1
BW-3WE
508/2
497/13
497/12
76
497/11
BW-2WE
497/1
73
BW-2WE
504/2
494/3
497/10
497/3
497/8
161
489/149
471
489/65
875
497/9
497/5
489/154
65
0 10 20 30 40 50 m
N
W
O
S
LIEGENSCHAFT
Grundstücksnummern: 497/1 und 494/3
Gesamtfläche: 4.242 m²
Widmung: BW-2WE (Bauland – zwei Wohneinheiten)
Gemeinde: Mauerbach
Katastralgemeinde: Mauerbach
BAUBESTIMMUNGEN (AUSZUG)
Bebauungsweise: offen oder gekuppelt
Bauklasse: I und II
Mindestbreite: mind. 18 m (an der Straßenfluchtlinie)
Mindesttiefe: mind. 30 m
Bebaubare Fläche: lt. Verordnung (bei über 500 m²) Formel: x = y/10 + 80 für 4.242 m²: ca. 504 m² (x = bebaubare Fläche, y = Baulastgröße)
Max. Wohneinheiten: 2 (je Bauplatz)
Geländeveränderungen: Anböschungen bis max. 1 m (zur mittleren Geländehöhe)
BESONDERHEITEN
Ruhige, naturnahe Lage
Leichte Hanglage Richtung Nordost
Attraktive Wohnlage im Grünen
Ideal für Einfamilienhaus oder Doppelhaus (max. 2 Wohneinheiten lt. Widmung)
LEGENDE (AUSZUG)
BW-2WE Bauland – zwei Wohneinheiten
BW-3WE Bauland – drei Wohneinheiten
Gwf Gewässer (Hellend)
Widmungsgrenze
Grundstücksgrenze
Gebäude (Bestand)
gegenständliche Grundstücke Gasawitz
Darstellung auf Basis des vorliegenden Flächenwidmungsplans und der aktuellen Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Mauerbach.
Die grafische Hervorhebung dient ausschließlich der besseren Orientierung. Angaben ohne Gewähr.






KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.

Objektbeschreibung

BAUGRUNDSTÜCK IN MAUERBACH – 4.242 m² IN RUHIGER HANG- UND GRÜNLAGE MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

4.242 m² Grundstücksfläche · derzeit 2 Grundstücke · weiteres Teilungspotenzial · BW-2WE · offene Bauweise · Bauklasse I, II · Altbestand

Zum Verkauf gelangt eine absolute Rarität in der beliebten Marktgemeinde Mauerbach: eine außergewöhnlich großzügige Liegenschaft mit insgesamt rund **4.242 m² Grundstücksfläche** in ruhiger, naturnaher Wohnlage am Wienerwaldrand.

Die Liegenschaft besteht derzeit aus **zwei Grundstücken mit ca. 1.071 m² und ca. 3.171 m²**. Das größere Grundstück bietet nach den vorliegenden Informationen weiteres Teilungspotenzial. Damit eröffnet sich – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung und Einhaltung der geltenden Bebauungsbestimmungen – die Möglichkeit einer zusätzlichen Grundstücksteilung und einer entsprechend vielseitigen Entwicklung.

Die leichte Hanglage mit **Süd-/Ostausrichtung** sorgt für eine attraktive Besonnung und bietet interessante Voraussetzungen für eine hochwertige architektonische Gestaltung. Laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die Liegenschaft als **Bauland-Wohngebiet BW-2WE** mit offener Bebauungsweise sowie Bauklasse I und II ausgewiesen.

Auf der Liegenschaft befindet sich derzeit ein Altbestand (2 Häuser). Aufgrund der Grundstücksgröße, der bestehenden Aufteilung und des zusätzlichen Entwicklungspotenzials eignet sich das Angebot sowohl für private Bauherren mit außergewöhnlichem Platzbedarf als auch für Käufer, die eine Entwicklung mehrerer Wohngebäude prüfen möchten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Gesamtgrundstücksfläche:** ca. 4.242 m²
- **Bestand:** derzeit 2 Grundstücke mit ca. 1.071 m² und ca. 3.171 m²
- **Teilungspotenzial:** größeres Grundstück nach vorliegenden Informationen zumindest nochmals teilbar
- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet BW-2WE

- **Bebauungsweise:** offen
- **Bauklasse:** I und II
- **Wohneinheiten:** bis zu 2 Wohneinheiten je Bauplatz gemäß den maßgeblichen Bestimmungen
- **Nebengebäude:** grundsätzlich bis zu 2 Nebengebäude mit insgesamt max. 100 m² je Bauplatz
- **Lage:** leichte Hanglage mit Süd-/Ostausrichtung
- **Bestand:** Altbestand vorhanden
- **Aufschließung:** größeres Grundstück voll aufgeschlossen
- **Umgebung:** ruhige Grünlage am Wienerwaldrand

GRUNDSTÜCK & ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Die besondere Qualität dieser Liegenschaft liegt in ihrer außergewöhnlichen Gesamtgröße und der bereits bestehenden Aufteilung auf zwei Grundstücke. Das größere Grundstück mit rund 3.171 m² bietet nach den vorliegenden Informationen zusätzliches Teilungspotenzial.

Damit ergeben sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – vom großzügigen Einfamilienhaus über ein Zweifamilien- oder Mehrgenerationenkonzept bis hin zur Entwicklung mehrerer Wohngebäude. Auch Doppelhauslösungen können abhängig von Grundstücksteilung, Planung und behördlicher Genehmigungsfähigkeit geprüft werden.

Bei einer Neuschaffung von Bauplätzen sind insbesondere die geltenden Mindestgrößen und Grundstücksabmessungen zu berücksichtigen. Im Bauland-Wohngebiet ist grundsätzlich eine Mindestgröße von 800 m² vorgesehen; bei offener bzw. gekuppelter Bebauungsweise und Bauklasse I und II sind darüber hinaus die entsprechenden Mindestbreiten und -tiefen zu beachten. Die konkrete Teilbarkeit ist daher anhand einer Teilungsplanung behördlich zu

prüfen.

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN & MÖGLICHE NUTZUNG

Die Liegenschaft ist nach den vorliegenden Unterlagen als **Bauland-Wohngebiet BW-2WE** ausgewiesen. Vorgesehen sind eine offene Bebauungsweise sowie die Bauklassen I und II. Je entsprechendem Bauplatz sind grundsätzlich bis zu **zwei Wohneinheiten** vorgesehen.

Für Bauplätze ab 500 m² wird bei der im Bebauungsplan ausgewiesenen Kennzeichnung „x“ die maximal bebaubare Fläche anhand der Formel **Bauplatzgröße / 10 + 80 m²** ermittelt. Zusätzlich sind im Bauland-Wohngebiet grundsätzlich bis zu zwei Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von maximal 100 m² je Bauplatz zulässig.

Damit bietet die Liegenschaft eine interessante Grundlage für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die tatsächlich realisierbare Bebauung ergibt sich aus der jeweiligen Grundstückskonfiguration, den geltenden Bebauungsbestimmungen und einem konkreten Einreichprojekt.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Gesamtgrundstücksfläche ca. 4.242 m²
- Derzeit zwei eigenständige Grundstücke
- Weiteres Teilungspotenzial beim größeren Grundstück
- Bauland-Wohngebiet BW-2WE
- Offene Bebauungsweise
- Bauklasse I und II
- Bis zu 2 Wohneinheiten je Bauplatz
- Berechnung der maximal bebaubaren Fläche gemäß Bebauungsbestimmungen

- Bis zu 2 Nebengebäude mit insgesamt max. 100 m² je Bauplatz
- Leichte Süd-/Ost-Hanglage
- Altbestand vorhanden
- Großes Grundstück bereits voll aufgeschlossen
- Ruhige Wohnlage am Wienerwaldrand
- Gute Erreichbarkeit von Wien und Purkersdorf

AUFSCHLIESSUNG & AUFSCHLIESSUNGSABGABE

Das größere der beiden bestehenden Grundstücke ist nach den vorliegenden Informationen bereits **voll aufgeschlossen**.

Für das kleinere Grundstück ist bei einer gesonderten Bebauung nach derzeitigem Informationsstand noch eine Aufschließungsabgabe gemäß § 38 NÖ Bauordnung zu berücksichtigen. Diese beträgt derzeit rund **€ 43.858,64**. Die tatsächliche Höhe und Fälligkeit ist vor einer Bebauung mit der zuständigen Behörde abzuklären.

LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in Mauerbach in ruhiger und naturnaher Wohnlage am Wienerwaldrand. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und weitläufigen Grünflächen und bietet damit ein ausgesprochen angenehmes Wohnumfeld.

Mauerbach verbindet die hohe Lebensqualität einer Wienerwaldgemeinde mit der Nähe zur Bundeshauptstadt. Die leichte Hanglage und Süd-/Ostausrichtung unterstreichen den besonderen Charakter des Grundstücks und schaffen attraktive Voraussetzungen für zukünftige Wohnkonzepte.

INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG

- Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten im Ort

- Kindergarten und Schule in Mauerbach
- Ärzte, Apotheke und weitere Dienstleistungen im Gemeindegebiet
- Busverbindungen Richtung Wien und Purkersdorf
- Gute Erreichbarkeit der westlichen Wiener Bezirke
- Wien-Auhof in kurzer Fahrdistanz erreichbar
- Wienerwald mit umfangreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

FREIZEIT & UMGEBUNG

Der Wienerwald prägt die besondere Lebensqualität Mauerbachs. Spaziergänge, Wanderungen, Lauf- und Radrouten sowie zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustüre.

Die Kombination aus Natur, großzügigen Grundstücksverhältnissen und unmittelbarer Wien-Nähe macht die Lage sowohl für Familien und private Bauherren als auch für langfristig orientierte Käufer besonders interessant.

UNSER RESÜMEE

Eine außergewöhnliche Grundstücksrarität mit rund **4.242 m² Gesamtfläche** in attraktiver Mauerbacher Grünlage. Die bestehende Aufteilung auf zwei Grundstücke, das zusätzliche Teilungspotenzial sowie die Widmung als Bauland-Wohngebiet BW-2WE eröffnen vielseitige Perspektiven.

Ob großzügiger privater Wohnsitz, Mehrgenerationenkonzept oder die Entwicklung mehrerer Wohngebäude – die Liegenschaft bietet aufgrund ihrer Größe und Struktur eine außergewöhnliche Flexibilität.

4.242 m² Bauland am Wienerwaldrand – eine seltene Gelegenheit für Menschen, die Raum, Natur und Entwicklungsmöglichkeiten mit unmittelbarer Wien-Nähe verbinden

möchten.

WICHTIGER HINWEIS ZUR TEILUNG & BEBAUUNG

Sämtliche Angaben zu Teilbarkeit, Bebauung, bebaubarer Fläche, Anzahl der Wohneinheiten und möglichen Bebauungskonzepten dienen der unverbindlichen Orientierung. Die tatsächlich zulässige Teilung und Bebauung ergibt sich ausschließlich aus den rechtskräftigen raumordnungs- und baurechtlichen Bestimmungen, der konkreten Grundstückskonfiguration sowie der Genehmigung durch die zuständigen Behörden.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap