

**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:	1.495.000,00 €
Provisionsangabe:	

53.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



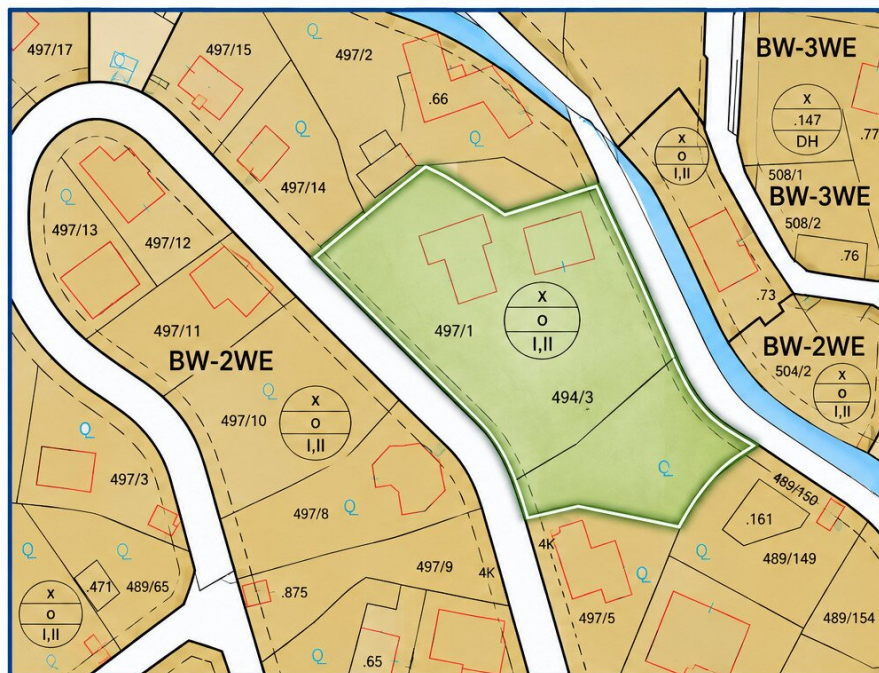
Christian Theussl

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.

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



Darstellung auf Basis des vorliegenden Flächenwidmungsplans und der aktuellen Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Mauerbach.
Die grafische Hervorhebung dient ausschließlich der besseren Orientierung. Angaben ohne Gewähr.

LIEGENSCHAFT

Grundstücksnummern:	497/1 und 494/3
Gesamtfläche:	4.242 m ²
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 m ²) Formel: $x = y/10 + 80$ für 4.242 m²: ca. 504 m² (x = bebaubare Fläche, y = Bauplatzgröße)
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 (fließend)
		Widmungsgrenze
		Grundstücksgrenze
		Gebäude (Bestand)
		gegenständliche Grundstücke (gesamt)





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 beachten.

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

AUF SCHLIESSUNG & AUF SCHLIESSUNGSABGABE

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.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

ZELLMANN IMMOBILIEN steht für transparente Information, nachvollziehbare Beratung und professionelle Betreuung während des gesamten Immobilienprozesses. Gerne stellen wir ernsthaften Interessenten die vorhandenen Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und ermöglichen damit eine fundierte Prüfung der individuellen Bebauungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

RECHTLICHE HINWEISE

Die Angaben zu dieser Liegenschaft beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise Auftraggebers. Flächen-, Maß-, Kosten-, Entfernungs- und sonstige Angaben verstehen sich, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, als Circa-Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

Für sämtliche Angaben hinsichtlich Widmung, Grundstücksteilung, Bebauung, Aufschließung und Entwicklungsmöglichkeiten sind ausschließlich die jeweils rechtskräftigen behördlichen Unterlagen und gesetzlichen Bestimmungen maßgeblich.

TRANSPARENZ BEI TEXT- UND BILDMATERIAL – EINSATZ KÜNSTLICHER INTELLIGENZ

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN.

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

Visualisierungen möglicher Bebauungs-, Teilungs- oder Gestaltungsszenarien dienen ausschließlich der Veranschaulichung eines möglichen Entwicklungspotenzials und stellen keine Zusicherung hinsichtlich einer tatsächlichen Teilbarkeit, Bebauung oder behördlichen Genehmigungsfähigkeit dar.

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.

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

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m
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