BAUGRUNDSTÜCK IN MAUERBACH – 1.071 m² IN RUHIGER HANG- UND GRÜNLAGE MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26351

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Kaufpreis:	349.000,00 €

Provisionsangabe:

12.564,00 € 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.








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

Objektbeschreibung

BAUGRUNDSTÜCK IN MAUERBACH – 1.071 m² IN RUHIGER HANG- UND GRÜNLAGE MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

1.071 m² Grundstücksfläche · BW-2WE · offene Bauweise · Bauklasse I, II · ca. 187 m² bebaubare Fläche · bis zu 2 Wohneinheiten · Altbaumbestand

Zum Verkauf gelangt ein attraktives **Baugrundstück mit rund 1.071 m²** in ruhiger und naturnaher Wohnlage der Marktgemeinde Mauerbach. Die leichte Hanglage mit **Süd-/Ostausrichtung** bietet eine angenehme Besonnung und 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. Damit bietet das Grundstück interessante Möglichkeiten für die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses oder eines Wohnkonzeptes mit bis zu zwei Wohneinheiten.

Besonders reizvoll ist der vorhandene Altbaumbestand, der dem Grundstück bereits heute einen gewachsenen, grünen Charakter verleiht und sich – abhängig von der zukünftigen Planung – attraktiv in ein neues Wohnkonzept integrieren lässt.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.071 m²
- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet BW-2WE
- **Bebauungsweise:** offen
- **Bauklasse:** I und II
- **Bebaubare Fläche:** rechnerisch ca. 187,1 m²
- **Wohneinheiten:** bis zu 2 Wohneinheiten

- **Nebengebäude:** bis zu 2 mit insgesamt max. 100 m²
- **Ausrichtung:** Süd/Ost
- **Topografie:** leichte Hanglage
- **Besonderheit:** gewachsener Altbaumbestand
- **Aufschließungsabgabe:** derzeit ca. € 43.858,64

BEBAUUNG & ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Die Bebauungsvorschriften bieten eine interessante Grundlage für ein individuelles Wohnprojekt. Bei Grundstücken ab 500 m² wird die maximal bebaubare Fläche bei der im Bebauungsplan ausgewiesenen Kennzeichnung „x“ nach der Formel **Bauplatzgröße / 10 + 80 m²** berechnet. Bei 1.071 m² ergibt sich daraus rechnerisch eine maximal bebaubare Fläche von rund **187,1 m²**. :contentReference[oaicite:0]{index=0}

Auf dieser Grundlage bietet sich beispielsweise die Planung eines großzügigen Einfamilienhauses oder eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten an. Abhängig von Architektur, Geschossigkeit und konkreter Einreichplanung können attraktive Wohnflächen geschaffen werden. Eine Unterkellerung kann darüber hinaus zusätzliche Nutz- und Nebenflächen ermöglichen.

Zusätzlich dürfen im Bauland-Wohngebiet grundsätzlich höchstens **zwei Nebengebäude mit insgesamt maximal 100 m² Grundfläche** errichtet werden. :contentReference[oaicite:1]{index=1}

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Grundstücksgröße ca. 1.071 m²
- Bauland-Wohngebiet BW-2WE
- Offene Bebauungsweise

- Bauklasse I und II
- Rechnerisch ca. 187,1 m² bebaubare Fläche
- Bis zu 2 Wohneinheiten
- Bis zu 2 Nebengebäude mit insgesamt max. 100 m²
- Leichte Hanglage mit Süd-/Ostausrichtung
- Gewachsener Altbaumbestand
- Interessantes Potenzial für Ein- oder Zweifamilienhaus
- Ruhige Wohnlage am Wienerwaldrand
- Gute Erreichbarkeit von Wien und Purkersdorf

AUFSCHLIESSUNGSABGABE

Für das Grundstück ist nach derzeitigem Informationsstand noch eine **Aufschließungsabgabe gemäß § 38 NÖ Bauordnung** zu entrichten. Diese beträgt derzeit ca. **€ 43.858,64**. Die endgültige Höhe und Fälligkeit ist mit der zuständigen Behörde abzuklären.

LAGE

Das Grundstück befindet sich in Mauerbach in ruhiger, naturnaher Wohnlage am Wienerwaldrand. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und weitläufigen Grünflächen. Die leichte Hanglage und Süd-/Ostausrichtung unterstreichen den besonderen Charakter der Liegenschaft.

Mauerbach verbindet naturnahes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zu Wien.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort. Der Wienerwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren und Erholung.

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
- Wienerwald mit hohem Freizeit- und Erholungswert

UNSER RESÜMEE

Ein großzügiges Baugrundstück mit rund **1.071 m²** in attraktiver Mauerbacher Grünlage. Die Widmung BW-2WE, die offene Bebauungsweise, Bauklasse I und II sowie eine rechnerisch bebaubare Fläche von rund 187 m² schaffen interessante Voraussetzungen für die Realisierung eines hochwertigen Ein- oder Zweifamilienhauses.

Ein Grundstück für Menschen, die naturnahes Wohnen, großzügige Platzverhältnisse und unmittelbare Wien-Nähe miteinander verbinden möchten.

GESAMTE LIEGENSCHAFT

Das Grundstück ist Teil einer insgesamt rund **4.242 m² großen Liegenschaft**, die derzeit aus zwei Grundstücken besteht und auch in größerem Umfang erworben werden kann. Einen Überblick über das Gesamtangebot finden Sie unter: **www.zellmann.at/mauerbach**

WICHTIGER HINWEIS ZUR BEBAUUNG

Sämtliche Angaben zu Bebauung, bebaubarer Fläche, möglichen Wohn- und Nutzflächen sowie Bebauungskonzepten dienen der unverbindlichen Orientierung. Maßgeblich sind ausschließlich der rechtskräftige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, die geltenden Bebauungsvorschriften, die NÖ Bauordnung sowie die Genehmigung eines konkreten Bauprojekts durch die zuständige Behörde. Der von der Marktgemeinde ausgegebene Lageplan weist ausdrücklich darauf hin, dass aus seiner Darstellung kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann.

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 <2.000m
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 <2.500m
Bank <2.500m
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