

**BAUGRUNDSTÜCK IN MAUERBACH – 1.071 m<sup>2</sup> IN  
RUHIGER HANG- UND GRÜNLAGE MIT  
ENTWICKLUNGSPOTENZIAL | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 26351**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3001 Mauerbach                  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 349.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Theussl**

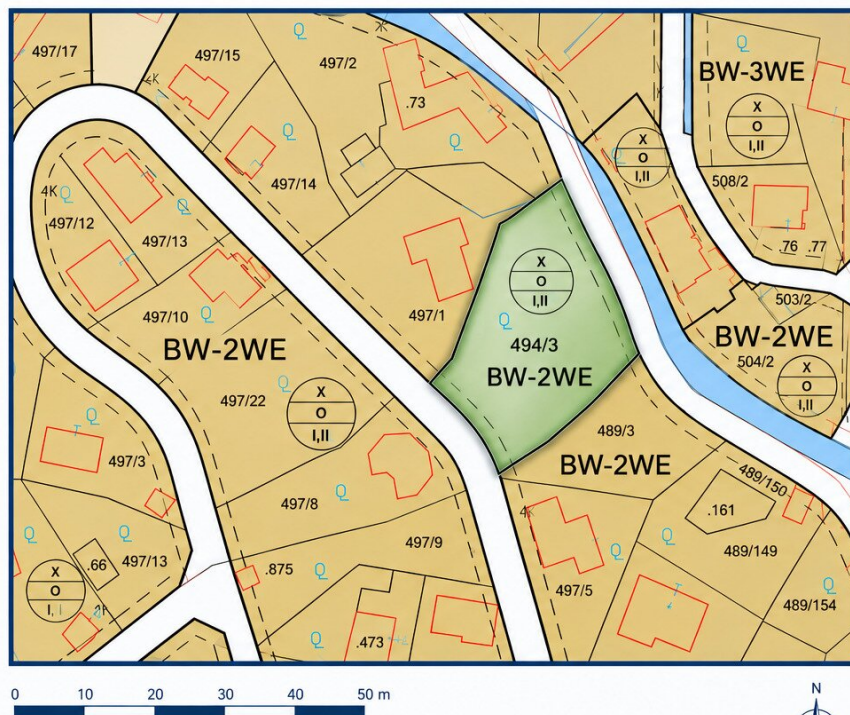
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien-Mauer

T +43 676 907 67 80

H +43 676 9076780

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

# 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

|                    |                                          |
|--------------------|------------------------------------------|
| Grundstücksnummer: | 494/3                                    |
| Grundstücksfläche: | 1.071 m <sup>2</sup>                     |
| Widmung:           | BW-2WE<br>(Bauland – zwei Wohneinheiten) |
| Gemeinde:          | Mauerbach                                |
| Katastralgemeinde: | Mauerbach                                |

## BAUBESTIMMUNGEN (AUSZUG)

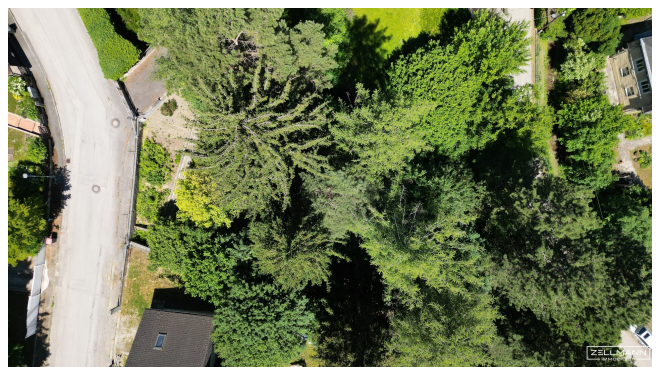
|                       |                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bebauungsweise:       | offen oder gekuppelt                                                                                                                                                           |
| Bauklasse:            | I und II                                                                                                                                                                       |
| Mindestbreite:        | mind. 18 m<br>(an der Straßenfluchtlinie)                                                                                                                                      |
| Mindesttiefe:         | mind. 30 m                                                                                                                                                                     |
| Bebaubare Fläche:     | lt. Verordnung (bei über 500 m <sup>2</sup> )<br>Formel: $x = y/10 + 80$<br><b>für 1.071 m<sup>2</sup>: ca. 187 m<sup>2</sup></b><br>(x = bebaubare Fläche, y = Bauplatzgröße) |
| Max. Wohneinheiten:   | 2                                                                                                                                                                              |
| Geländeveränderungen: | Anböschungen bis max. 1 m<br>(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)

|                                                                                                                            |               |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------|
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> | <b>BW-2WE</b> | Bauland – zwei Wohneinheiten |
| <span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> | <b>BW-3WE</b> | Bauland – drei Wohneinheiten |
| <span style="background-color: blue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>   | <b>Gwf</b>    | Gewässer (fließend)          |
| <span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px;"></span>                                 |               | Widmungsgrenze               |
| <span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px;"></span>                                  |               | Grundstücksgrenze            |
| <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>                             |               | Gebäude (Bestand)            |
| <span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>  |               | gegenständliches Grundstück  |



# KONTAKT



Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### BAUGRUNDSTÜCK IN MAUERBACH – 1.071 m<sup>2</sup> IN RUHIGER HANG- UND GRÜNLAGE MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

**1.071 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche · BW-2WE · offene Bauweise · Bauklasse I, II · ca. 187 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche · bis zu 2 Wohneinheiten · Altbaumbestand**

Zum Verkauf gelangt ein attraktives **Baugrundstück mit rund 1.071 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>
- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet BW-2WE
- **Bebauungsweise:** offen
- **Bauklasse:** I und II
- **Bebaubare Fläche:** rechnerisch ca. 187,1 m<sup>2</sup>
- **Wohneinheiten:** bis zu 2 Wohneinheiten

- **Nebengebäude:** bis zu 2 mit insgesamt max. 100 m<sup>2</sup>
- **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 m<sup>2</sup> wird die maximal bebaubare Fläche bei der im Bebauungsplan ausgewiesenen Kennzeichnung „x“ nach der Formel **Bauplatzgröße / 10 + 80 m<sup>2</sup>** berechnet. Bei 1.071 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus rechnerisch eine maximal bebaubare Fläche von rund **187,1 m<sup>2</sup>**. :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 m<sup>2</sup> Grundfläche** errichtet werden. :contentReference[oaicite:1]{index=1}

## AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Grundstücksgröße ca. 1.071 m<sup>2</sup>
- Bauland-Wohngebiet BW-2WE
- Offene Bauweise

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

## AUF SCHLIESSUNGSABGABE

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 m<sup>2</sup>** in attraktiver Mauerbacher Grünlage. Die Widmung BW-2WE, die offene Bebauungsweise, Bauklasse I und II sowie eine rechnerisch bebaubare Fläche von rund 187 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://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.

## **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 Bebauungsmöglichkeiten.

## **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.

## **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.

**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 <2.000m

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 <2.500m

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