

**TOP-Frequenzlage / Ideal für Ärztezentrum /
Bauträgergrundstück in Maria Enzersdorf!**



Objektnummer: 6457/307

Eine Immobilie von Vizuite Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Gesamtfläche:	1.084,00 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Diego Vizuite

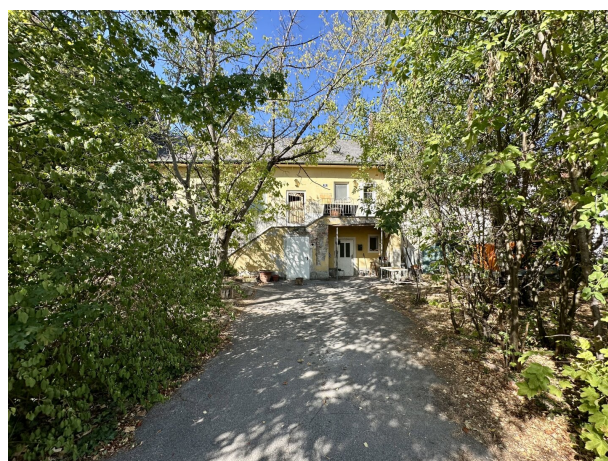
VIZUETE Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377
H +43 664 470 99 61

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











Objektbeschreibung

Das attraktive Eckgrundstück verfügt über eine Gesamtfläche von rund **1.084 m²** und ist als **Bauland-Kerngebiet** gewidmet. Diese Widmung ermöglicht grundsätzlich sowohl eine **Wohnnutzung** als auch verschiedene **gewerbliche Nutzungen** und eröffnet damit vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für Bauträger und Investoren sowie für die Entwicklung eines Wohnprojekts, eines **Ärzte- oder Gesundheitszentrums**, von Büro- und Ordinationsflächen oder eines gemischt genutzten Gebäudes.

Gemäß den vorliegenden Bebauungsbestimmungen gelten

eine **offene Bauungsweise**,

eine **Bebauungsdichte von 45 %**

sowie die **Bauklassen I und II**.

Ein **grundbücherlich sichergestelltes Geh- und Fahrrecht** über die benachbarte Liegenschaft verbessert die Erschließungsmöglichkeiten und kann die zukünftige Planung und Bebauung des Grundstücks wesentlich erleichtern.

Derzeit befindet sich auf dem Areal ein Gebäude in baufälligem beziehungsweise abbruchreifem Zustand. Das Grundstück bietet daher die Möglichkeit einer umfassenden Neuentwicklung und stellt aufgrund seiner zentralen Lage, der Kerngebietswidmung sowie der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eine interessante Gelegenheit für Projektentwickler, Bauträger und langfristig orientierte Investoren dar.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermitteln Ihnen gerne weitere Informationen zur Liegenschaft.

Zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren!

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

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 <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap