Grundstück mit Bebauungsstudie – Zwei attraktive Entwicklungsmöglichkeiten in Unterstinkenbrunn



Objektnummer: 1633/574

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2154 Unterstinkenbrunn

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



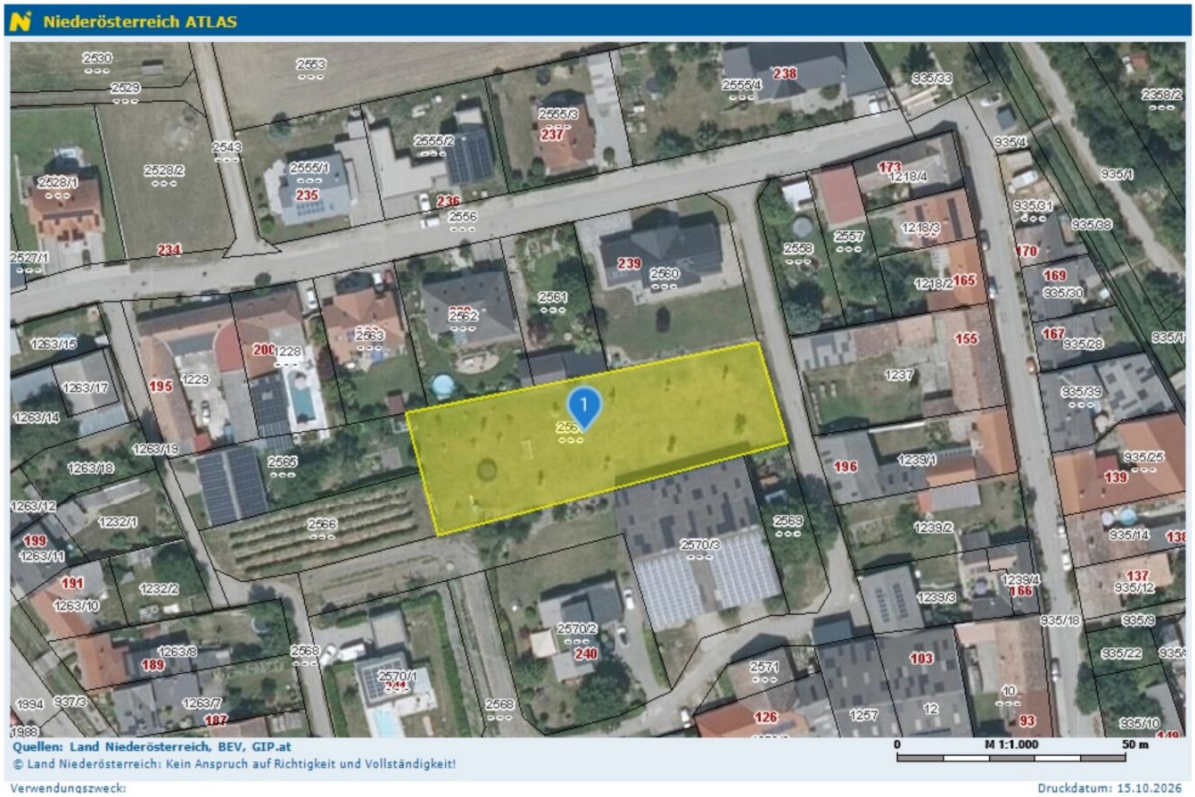
Amar Nalic

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 6a
3430 Tulln an der Donau

T +436607115202

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


fortuna
REAL


Niederösterreich ATLAS
1
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
0
M 1:1.000
50 m
Verwendungszweck:
Druckdatum: 15.10.2026

Objektbeschreibung

Das rund **1.970 m² große Grundstück in Unterstinkenbrunn, Niederösterreich**, bietet eine interessante Möglichkeit zur Realisierung eines hochwertigen Wohnbauprojekts. Eine Bebauungsstudie wurde bereits erstellt und zeigt zwei unterschiedliche Entwicklungsszenarien auf. Damit eröffnet sich Investoren, Bauträgern und Projektentwicklern oder auch Privatpersonen die Möglichkeit, das Grundstück entsprechend der jeweiligen Marktstrategie und Zielgruppe zu entwickeln.

Variante A – Exklusives Wohnen mit zwei hochwertigen Villen

Diese Variante sieht die Errichtung von zwei hochwertigen Villen vor. Das Konzept richtet sich an anspruchsvolle Käufer, die großzügiges Wohnen, private Freiflächen und ein hohes Maß an Individualität schätzen. Die aufgelockerte Bebauung bietet Potenzial für ein exklusives Wohnensemble mit großzügigen Gartenbereichen und einem privaten Wohnambiente.

Variante B – Modernes Wohnen mit sechs Reihenhäusern

Alternativ zeigt die Bebauungsstudie die Möglichkeit zur Errichtung von sechs Reihenhäusern, angeordnet in zwei Gruppen zu je drei Einheiten. Dieses Konzept ermöglicht eine effizientere Nutzung der Grundstücksfläche und spricht insbesondere Familien sowie Käufer an, die modernes Wohneigentum mit privaten Außenbereichen suchen. Die kompakte Anordnung bietet eine interessante Grundlage für ein wirtschaftlich orientiertes Wohnbauprojekt.

Die beiden Varianten eröffnen unterschiedliche Positionierungsmöglichkeiten – von einem exklusiven Villenkonzept bis hin zu einem familienorientierten Reihenhausprojekt. Die konkrete Realisierbarkeit ist im Rahmen der geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie der erforderlichen behördlichen Genehmigungen zu prüfen.

Lage und Infrastruktur – Unterstinkenbrunn im Weinviertel

Unterstinkenbrunn liegt im nördlichen Weinviertel im Bezirk Mistelbach und zeichnet sich durch seinen ländlichen Charakter, ein ruhiges Wohnumfeld und die Nähe zur regionalen Infrastruktur aus. Die Gemeinde bietet ein attraktives Umfeld für Menschen, die naturnahes Wohnen und ein überschaubares, dörflich geprägtes Lebensumfeld schätzen.

Die Kinderbetreuung ist mit einem Landeskindergarten und einer Kinderbetreuungseinrichtung vor Ort vertreten. Für den täglichen Bedarf sowie für weiterführende Bildungs-, Einkaufs- und Gesundheitsangebote stehen Einrichtungen in den umliegenden Gemeinden, insbesondere im regionalen Zentrum Laa an der Thaya, zur Verfügung.

Die regionale Mobilität wird durch das Straßennetz und Busverbindungen des

Verkehrsverbunds Ost-Region unterstützt. Für Pendler und Familien ist die Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften und regionalen Zentren ein wesentlicher Standortfaktor; konkrete Fahrzeiten und Verbindungen sind abhängig vom jeweiligen Ziel und der Tageszeit.

Auch der Freizeitwert der Region trägt zur Wohnqualität bei: Die Weinviertler Landschaft, die umliegenden Weinbaugebiete und die vielfältigen Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen schaffen ein angenehmes Umfeld abseits der Hektik größerer Städte.

Eine vielseitige Gelegenheit für Projektentwickler

Mit einer Grundstücksfläche von rund 1.970 m² und einer bereits ausgearbeiteten Bebauungsstudie bietet diese Liegenschaft eine fundierte Ausgangsbasis für die weitere Projektentwicklung. Die Wahl zwischen zwei hochwertigen Villen und sechs Reihenhäusern ermöglicht es, unterschiedliche Wohnkonzepte zu verfolgen und das Potenzial des Grundstücks aus verschiedenen Perspektiven zu bewerten.

Eine interessante Gelegenheit für Bauträger, Investoren und Projektentwickler als auch für Privatpersonen, die ein Wohnbauprojekt in einer ländlich geprägten Lage des Weinviertels realisieren möchten.

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 <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Post <6.000m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap