# FREIZEITGRUNDSTÜCK in Eibesbrunn




Bahnhofsgebäude

## Objektnummer: 7984/393

## Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Freizeit |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2203 Eibesbrunn |
| **Kaufpreis:** | 64.998,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

2.339,93 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4
3291 Gaming

T ?+43 664 5655166?

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

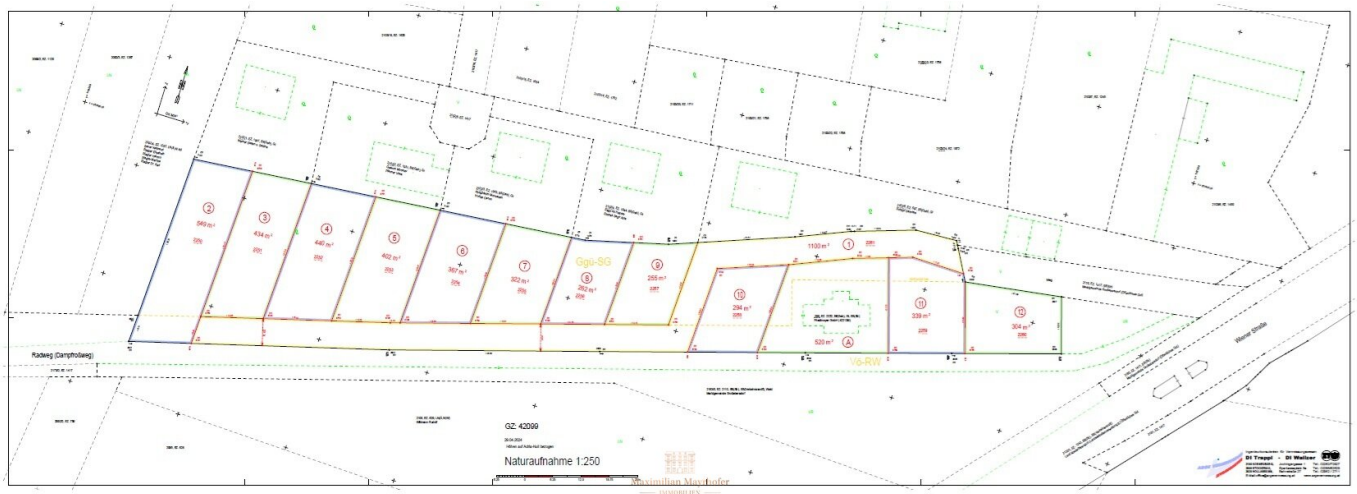


# Maximilian Mayrhofer

IMMOBILIEN

## VERMITTLUNG
## FINANZIERUNG
## BEWERTUNG

www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at


Radweg (Campfobweg)
Ggü-SG
VG-RW
Wiener Straße
GZ: 42099
Naturaufnahme 1:250

# Objektbeschreibung

## Zu den Grundstücken

**Ein Platz zum Durchatmen, Entspannen und Gestalten**

**Es ist kein Bauplatz! Die Grundstücke sind als "Grünstreifen" gewidmet!**

In 2203 Eibesbrunn in Niederösterreich erwartet Sie attraktives Grundstücke von 402,00 m² - 549,00 m² Fläche – eine schöne Gelegenheit für alle, die sich einen persönlichen Rückzugsort im Grünen schaffen möchten. Ob als Freizeitgrundstück für erholsame Stunden, als Treffpunkt für Familie und Freunde oder als Ort für neue Gartenideen: Hier können Sie Ihre Vorstellungen vom Leben im Freien verwirklichen.

Die Gartennutzung lädt dazu ein, die warmen Monate ganz nach Ihrem Geschmack zu genießen. Schaffen Sie eine grüne Oase, in der Sie den Alltag hinter sich lassen, gemütliche Stunden verbringen oder einfach die Ruhe genießen können. Auch für Familien bietet das Umfeld einen besonderen Mehrwert.

Eibesbrunn verbindet angenehmes Aufenthalte im Grünen mit einer praktischen Infrastruktur. Eine Busverbindung sowie der Autobahnanschluss bieten gute Voraussetzungen für eine bequeme Mobilität. Arzt und Schule befinden sich ebenfalls in der Nähe und machen den Standort auch im Alltag besonders interessant.

Dieses Grundstück vereint Freiraum, Erholung und eine gut erreichbare Lage – ideal für alle, die sich einen eigenen Platz im Grünen wünschen. Mit einem Kaufpreis von EUR 64-998,00 bis EUR 89.998,00 € bietet sich Ihnen die Möglichkeit, in eine vielseitig nutzbare Freizeitfläche zu investieren.

Entdecken Sie das Potenzial dieses Grundstücks in Eibesbrunn und gestalten Sie einen Ort, an dem Sie Ihre freie Zeit ganz nach Ihren Wünschen genießen können.

## Verfügbare Grundstücke

**- Grundstücksnummer: 2250, Grundstücksgröße: ca. 549,00 m², Kaufpreis: EUR 89.998,00**

**- Grundstücksnummer: 2251, Grundstücksgröße: ca. 434,00 m², Kaufpreis: EUR 69.998,00**

**- Grundstücksnummer: 2252, Grundstücksgröße: ca. 440,00 m², Kaufpreis: EUR 71.998,00**

**- Grundstücksnummer: 2253, Grundstücksgröße: ca. 402,00 m², Kaufpreis: EUR 64.998,00**

## Katastralgemeinde Eibesbrunn

Eibesbrunn ist eine Ortschaft und eine Katastralgemeinde der Gemeinde Großebersdorf im Bezirk Mistelbach in Niederösterreich. Die Ortschaft hat 336 Einwohner (Stand 1. Jänner 2026). Bis Ende 1970 war Eibesbrunn eine eigenständige Gemeinde.

## Geografie

Das Dorf liegt östlich von Großebersdorf an der Landesstraße L 12, die im Ort die ehemalige Brünner Straße kreuzt. Die Häusergruppe Eibesbrunn-Bahnhof im Südwesten von Eibesbrunn zählt bereits zur Ortschaft Großebersdorf.

## Geschichte

Laut *Adressbuch von Österreich* waren im Jahr 1938 in der Ortsgemeinde Eibesbrunn ein Bäcker, ein Gastwirt, zwei Gemischtwarenhändler, eine Milchgenossenschaft, ein Schmied, ein Schneider, ein Schuster, ein Tischler, ein Wagner, ein Weinhändler und mehrere Landwirte ansässig.

Mit 1. Jänner 1971 wurden im Zuge der Niederösterreichischen Kommunalstrukturverbesserung die bis dahin selbständigen Gemeinden Eibesbrunn und Putzing nach Großebersdorf eingemeindet.

Im Februar 2007 erfolgte bei Eibesbrunn der Spatenstich für den Bau der Nord Autobahn.

## Verkehrsmittel

#### Busverbindungen

Eibesbrunn wird durch die regionalen Buslinien **500, 501, 502 und 505** erschlossen. Die Haltestelle**„Eibesbrunn Brünner Straße“** ist der zentrale Umsteigepunkt. Die Busse verbinden Eibesbrunn unter anderem mit **Wien-Floridsdorf**, **Wolkersdorf**, **Mistelbach**, **Schrick** und **Zistersdorf**.

Wichtige Haltestellen im Ort:

- Eibesbrunn Brünner Straße
- Eibesbrunn Wiener Straße
- Eibesbrunn Großebersdorfer Straße

#### Bahnanschluss

Eibesbrunn selbst besitzt keinen eigenen Bahnhof. Der nächstgelegene Bahnknoten ist **Obersdorf** bzw. **Wolkersdorf**. Von Wien bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Obersdorf. Die Fahrzeit ab Wien Mitte beträgt etwa **32 Minuten**.

Für Pendler ist die Kombination: **Bus Eibesbrunn ? Wolkersdorf/Obersdorf ? Bahn nach Wien** oft die schnellste ÖPNV-Lösung.

#### Mit dem Auto nach Wien

#### Über die A5 Nordautobahn

Die wichtigste Verbindung führt über die **A5 Nordautobahn** Richtung Wien.

Typische Fahrzeiten (je nach Ziel in Wien und Verkehr):

- **Floridsdorf (21. Bezirk):** ca. 15-20 Minuten
- **Kagran / Donaustadt:** ca. 20-25 Minuten
- **Wien Zentrum (Stephansplatz):** ca. 25-35 Minuten
- Während der Hauptverkehrszeiten kann sich die Fahrzeit deutlich verlängern.

Die Entfernung zwischen Wien und Eibesbrunn liegt bei rund **21 km (13 Meilen)**. Die Fahrzeit wird je nach Zielgebiet in Wien mit etwa **26 Minuten** angegeben.

#### Park & Ride

Für Pendler bieten sich Parkmöglichkeiten an:

- **P+R Leopoldau** (U1)
- **P+R Aderklaaer Straße** (U1)
- **P+R Floridsdorf** (U6, S-Bahn)

Dadurch wird der Innenstadtverkehr reduziert und das Zentrum wird bequem mit den Wiener Linien erreich.

#### Fazit

? **Auto:** Schnellste Verbindung nach Wien, meist 20-35 Minuten.

? **Öffis:** Bus 500/501/502/505 nach Wolkersdorf bzw. Obersdorf und weiter mit der Bahn nach Wien.

? **Für Pendler:** Besonders attraktiv sind die Zuganschlüsse ab Wolkersdorf/Obersdorf oder Park & Ride bei Leopoldau bzw. Floridsdorf.

## Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Rücksprache mit dem Eigentümer**.**

## Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

## Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereihmtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detailierte Informationsseite eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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.

**Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!**

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <8.000m
Klinik <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <7.500m
Bahnhof <4.500m
U-Bahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap