Seltene Gelegenheit in Maria Gugging



Objektnummer: 1858/10375

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

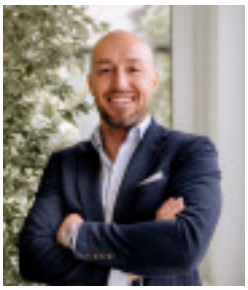
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Maria Gugging
Kaufpreis:	348.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Wurmetzberger

Netmakler – Amadeus Development GmbH
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien

H +43 676 / 6988130

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







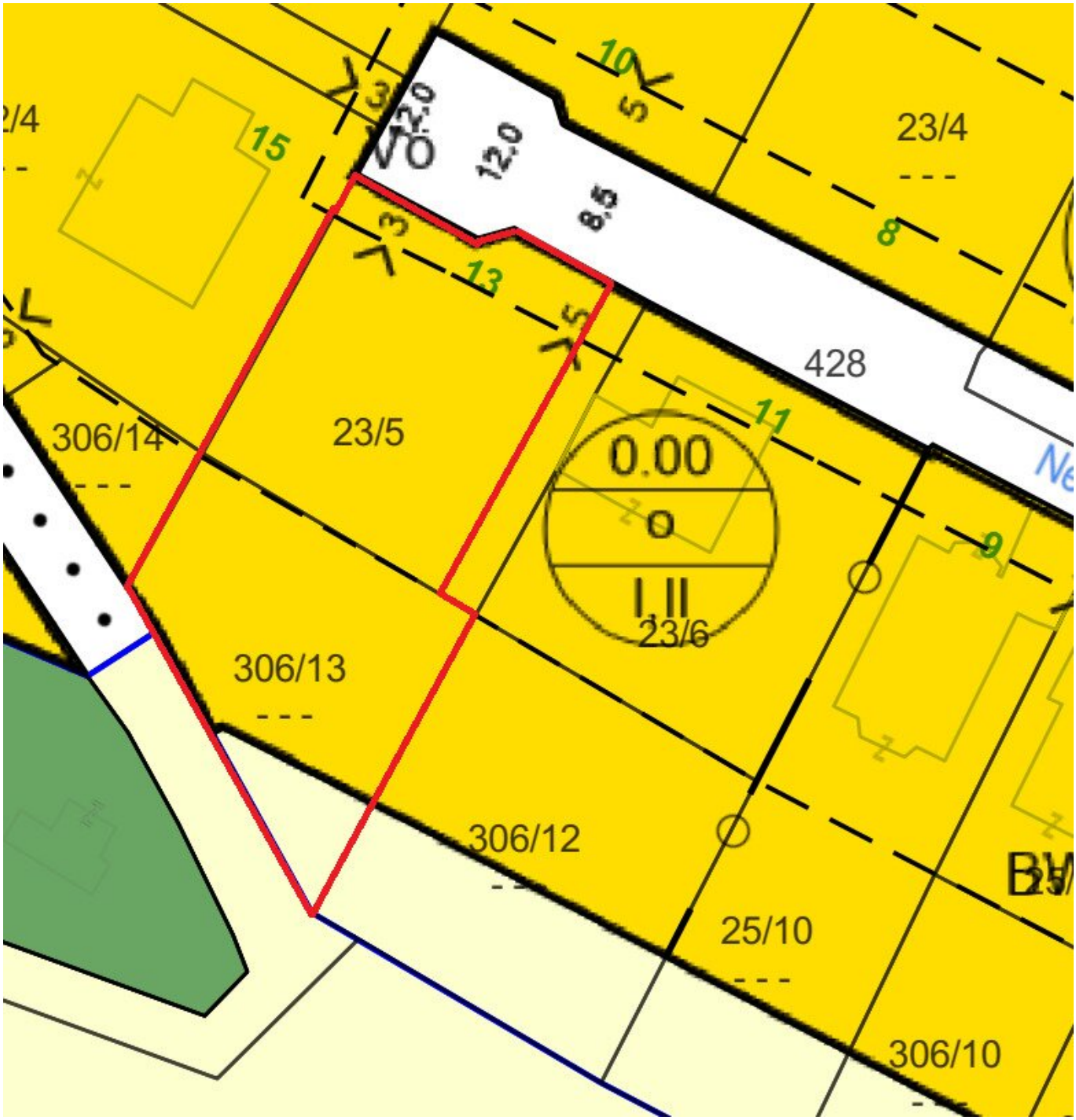












23/4
10
5
12,0
8,5
8
15
13
428
11
23/5
306/14
0.00
o
I,II
23/6
9
306/13
306/12
25/10
306/10

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Grundstück befindet sich in einer **ruhigen Sackgassenlage** in einer der begehrtesten Wohngegenden von Maria Gugging. Es **grenzt unmittelbar an eine Grünlandfläche** und bietet dadurch ein naturnahes Wohnumfeld ohne Durchzugsverkehr.

Besonders hervorzuheben ist die südlich angrenzende Grünlandfläche mit der Widmung „Europaschutzgebiet“. Dadurch ist die umliegende Naturlandschaft langfristig geschützt und sorgt für ein außergewöhnlich ruhiges und hochwertiges Wohnambiente.

Ein weiterer Vorteil ist die zusätzliche Erschließungsmöglichkeit über eine südlich gelegene Straße. Dadurch bestehen interessante Optionen für eine Grundstücksteilung oder die Veräußerung einer Teilfläche.

Highlights:

- Ruhige Grünlage in Sackgasse, ohne Durchzugsverkehr
- Naturnahes Wohnumfeld mit angrenzendem Europaschutzgebiet
- Großzügiges Grundstück in gefragter Wohngegend
- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit nachhaltigem Wertpotenzial

Grundstück und Bebauung

Die Gesamtfläche beträgt 925 m², davon sind rund 61 m² als Grünland gewidmet. Das Grundstück besteht derzeit aus zwei Parzellen. Für etwa 504 m² wurden die **Aufschließungsabgaben bereits entrichtet**. Für die zweite Parzelle können im Falle einer Bebauung oder Zusammenlegung Aufschließungs- bzw. Ergänzungsabgaben anfallen.

Laut Flächenwidmungsplan ist die Liegenschaft als **Bauland-Wohngebiet** ausgewiesen. Zulässig sind zwei Wohneinheiten in **offener Bauweise** innerhalb der **Bauklassen I und II**. Die zulässige Bebauungsdichte richtet sich nach den Bebauungsvorschriften der Gemeinde, welche wir Ihnen gerne auf Anfrage übermitteln.

- GSt. 1 - 504m² (25% verbaubar) **aufgeschlossen**

- GSt. 2 - 421m², davon ca. 61m² Grünland (75m² +10% der BL-Fläche verbaubar)

Wir weisen darauf hin, dass die Flächenangaben auf den Daten des Grundbuchs, von Teilungsplänen sowie aus dem NÖ-Atlas entnommen wurden. Die angegebenen möglichen Bebauungsflächen sind noch mit der Gemeinde zu klären und eine Bestätigung ist einzuholen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zwei unmittelbar angrenzende Grundstücke samt bestehendem Wohnhaus zu erwerben. Diese verfügen über eine Gesamtfläche von 1.330 m², davon sind rund 238 m² als Grünland gewidmet.

Somit ergibt sich die seltene Gelegenheit, insgesamt 2.255 m² Grundfläche in einer der begehrtesten Lagen von Maria Gugging zu erwerben. Die Kombination aus hervorragender Lage, Entwicklungsmöglichkeiten und langfristigem Wertpotenzial macht diese Liegenschaft sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders interessant.

Kontakt: Bei Fragen oder Interesse wenden Sie sich gerne an Herrn Manuel Wurmetzberger:

E-Mail: wurmetzberger@netmakler.at

Telefon: 0676 / 69 88 130

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. verrechnet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <4.000m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap