

2452 Wasenbruck | Grundstück | Objektnummer: 57038

Grundstück für Entwickler I Wasnabruck - rund 4560m² Fläche I zwischen Mannersdorf und Gramatneusiedl



Sie möchten eine Immobilie
verkaufen oder vermieten?
Wir erzielen den besten
Preis für Sie!

Kontaktieren Sie uns
unter office@riwog.at
oder gleich per Telefon
+43 1 512 88 89
RIWOG
GROUP
Hier will ich wohnen.



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Grundstück für Entwickler I Wasnabruck - rund 4560m² Fläche I zwischen Mannersdorf und Gramatneusiedl

Liegenschaft mit Bestand - 4.556m² Grundstücksfläche - Nähe Reisenberg und Seibersdorf

Ideal für Bauträger zur Entwicklung eines Wohnbauprojekts

Bei Interesse werden Ihnen gerne konkrete Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Hard-Facts:

Ca. 4.560 Grundstücksfläche

gute Nahversorgung und Anbindung - ideale Voraussetzungen für ein Wohnbauprojekt

Entwicklungskonzept für den bestehenden Altbestand vorhanden

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:

Bauland Wohngebiet bzw Grünland Parkanlagen

50% Bebauungsdichte

geschlossene Bauweise

max Höhe: 14 Meter

Liegenschaft

Das Grundstück befindet sich in einer Seitengasse der Hauptstraße von Wasenbruck. Die rund 4.560m² Grundstücksfläche verteilen sich auf ein Bestandsgebäude und Grünfläche mit überwiegend Baumbestand.

Aktuelle Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet mit Grünland Parkanlagen, 50% Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, maximale Gebäudehöhe 14 Meter

Eine Studie zur Entwicklung (Sanierung und Erweiterung) des Bestands ist bereits vorhanden und kann bei Bedarf gerne zur Verfügung gestellt werden.

Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich Mitten in Wasenbruck, eingebettet zwischen Mannersdorf am Leithagebirge und Gramatneusiedl. In der Makrolage nur wenige Fahrminuten

entfernt liegen zahlreiche Ortschaften wie Reisenberg mit seinem Erholungszentrum, Götzendorf an der Leitha, Hof am Leithagebirge sowie Seibersdorf und noch weitere.

Viele dieser Ortschaften verfügen über Restaurants und Kaffees sowie Nahversorger, Kulturzentren, Beherbergungsbetriebe, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Volksschulen) sowie Sportstätten. Über die Hauptstraße zwischen den Orten sind in 20-25 Fahrminuten ebenso Himberg, Fischamend sowie Schwechat und damit auch der Flughafen zu erreichen. Nach Neusiedl am See gelangt man in rund 30 Fahrminuten und in die Wiener Innenstadt nach etwa 40 Fahrminuten über die Ost-Autobahn (A4).

Auch über die Buslinie 248 gelangt man in die umliegenden Ortschaften.

Damit ist eine ideale Balance zwischen Entspannung im Grünen und Stadtleben gegeben.

Kostenaufschlüsselung

Kaufpreis: **499.000 Euro netto zzgl 20% USt**

Maklerprovision: 3,6% (inkl USt) des Kaufpreises

Alle Angaben haben wir von der Eigentümerin erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 4.556 m²

Nutzungsart: Wohnen, Gewerbe,
Anlage
Eigentumsform: Alleineigentum

Lagebewertung: gut
Lärmpegel: Beeinträchtigung
gegeben

Erschließung: vollerschlossen

Preisinformationen

Kaufpreis: 499.000,00 €

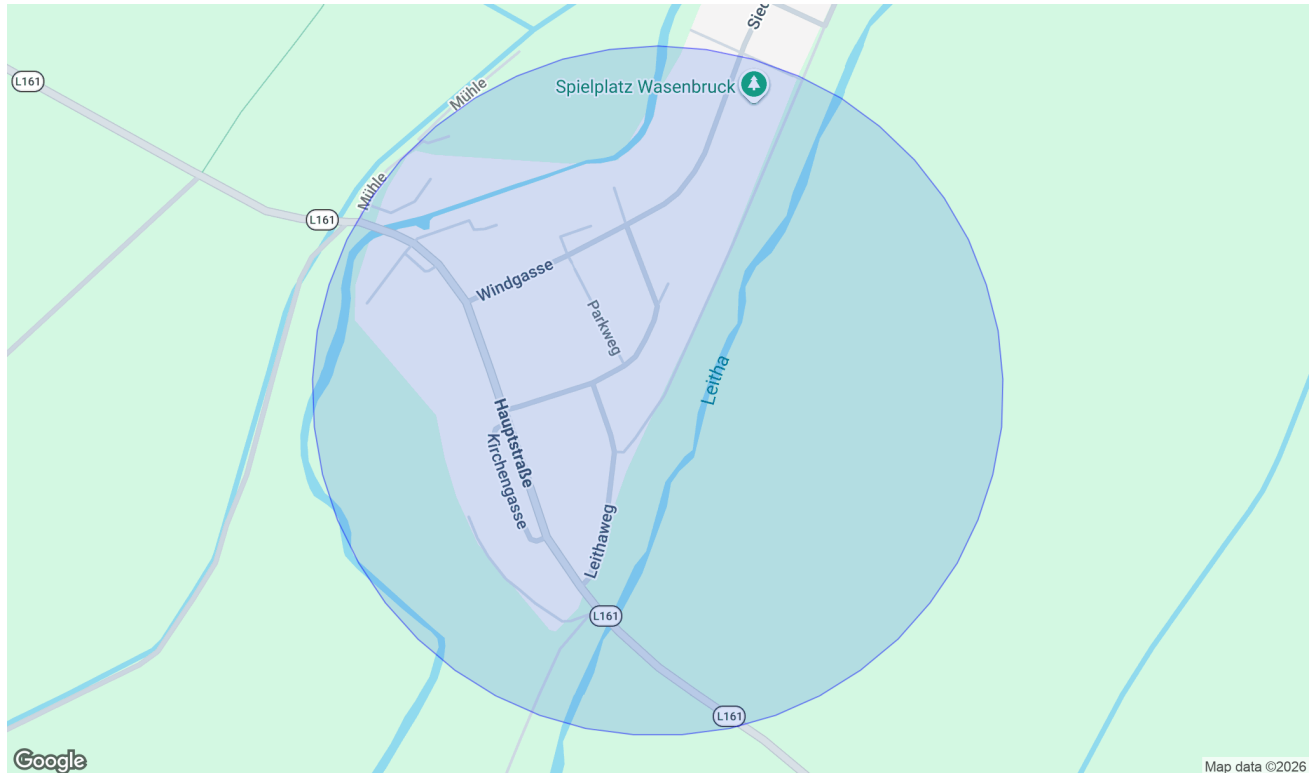
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Lage

2452 Wasenbruck



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	3.000 m
Apotheke	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.500 m
Bäckerei	4.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	5.000 m

Kinder & Schulen

Schule	3.000 m
Kindergarten	3.500 m

Sonstige

Geldautomat	2.500 m
Bank	3.500 m
Post	3.500 m
Polizei	4.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at