

# Achtung Bauträger! 5.171 m<sup>2</sup> Baufläche unmittelbar vor Wien



**Objektnummer: 75**

**Eine Immobilie von VALENA Immobilien GmbH Dr. Barbara Borns,  
MBA**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Kaufpreis:</b>	1.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

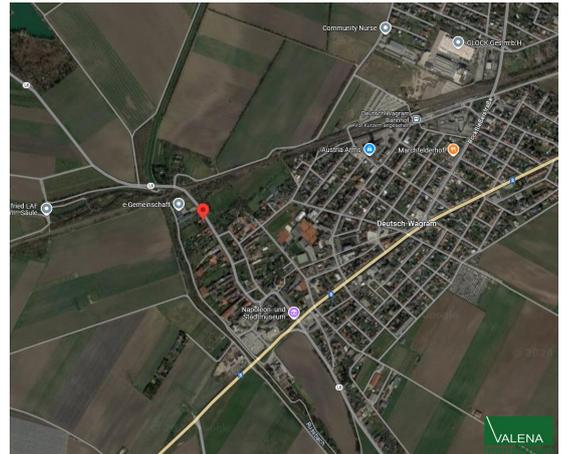
## Ihr Ansprechpartner

### **Dr. Barbara Borns**

VALENA Immobilien GmbH Dr. Barbara Borns, MBA  
Strassergasse 1/DG  
2230 Gänserndorf

T +43 228261511  
H +43 676 5566702

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





## Objektbeschreibung

### **5.171 m<sup>2</sup> Baufläche unmittelbar vor Wien – EUR 1.800.000**

Baufläche im Ortsverbund von Deutsch-Wagram, unmittelbar beim Marchfeld-Kanal gelegen, einem Naherholungsgebiet mit Radweg entlang des Wasserlaufes direkt nach Wien.

Geeignet für Bebauung mit Reihenhaus-Anlage mit rund 6.000 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Hoher Wohnnutzen, Bahnhof Deutsch-Wagram fußläufig erreichbar, Schulen, Kindergarten, Cafés in unmittelbarer Nähe.

4,5 km bis zum Autobahnanschluss bzw. Stadtgrenze Wien.

3.400 m<sup>2</sup> Bauland Agrar – Bauklasse I, II, geschlossene Bauweise

davon

- straßenseitig: 500 m<sup>2</sup> 60% bebaubar (12 m)
- hofseitig: 2.900 m<sup>2</sup> 70% bebaubar

1.771 m<sup>2</sup> Bauland Hintausbereich – nicht zu Wohnzwecken bebaubar

- Parkflächen, Carports, Hausgärten, Spielfläche, Pool möglich
- Zufahrt von Hinterseite möglich – damit auch direkter Zugang zu Rußbach, Radweg Marchfeldkanal

(Aktuell mit Einfamilienhaus, Nebengebäude bebaut, größtenteils unverbaut.)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap