Sanftes Hanggrundstück mit Potential – Für Ihr Zuhause oder Bauträgerentwicklung

Objektnummer: 5675/445

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Kaufpreis:	369.000,00 €
Kaufpreis / m²:	367,16 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 55 33 478

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

6
1949/4
Q
1949/5
4
Q
1949/6
VR
1949/7
1
Q

1949/5
1949/4
6
4
22,36 m
23,79 m
203,24 m
16,46 m
10,09 m
1949/6
VR
1949/7
27,63 m
16,33 m
1
22,98 m
29,72 m
29,77 m
4,11 m

Objektbeschreibung

Baugrundstück in sanfter Hanglage zu verkaufen – Ideal für Private oder Bauträger

Das angebotene Baugrundstück in T-Form liegt in Eisenstadt und bietet eine hervorragende Lage sowohl für private Bauherren als auch Bauträger. Mit einer erstklassigen Verkehrsanbindung und einer Fülle von Angeboten in den Bereichen Einkauf, Bildung, Gesundheit und öffentlicher Infrastruktur ist dieses Grundstück ideal für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten.

Mit einer Gesamtfläche von 1.005m² und der Widmung als gemischtes Baugebiet (BM), ist das Grundstück vollständig aufgeschlossen und zeichnet sich durch eine sanfte Hanglage aus, die ideale Voraussetzungen für kreative Bauprojekte schafft. Das am Grundstück befindliche Bestandsobjekt kann problemlos abgerissen werden. Eine Grundstückszufahrt kann über die angeschlossene Sackgasse geschaffen werden.

Eckdaten:

- Grundstücksfläche: 1.005m²

- Widmung: Bauland (BM – Gemischtes Baugebiet)

- Voll aufgeschlossen

- Leichte Hanglage

- Geeignet für private Bauherren oder Bauträger

Bebaubarkeit laut Stadtgemeinde Eisenstadt:

- Bebauung: Einfamilienhaus, Reihenhäuser, Doppelhäuser oder Mehrparteienhaus

- Bebauungsdichte: Max. 40%, max. 6 Wohneinheiten

- Unverbindliche Annahme: 1.005m² x 40% x 3 Geschosse (OG, EG, Souterrain/Gartengeschoss): bis zu 1.200m² Bruttogeschoßfläche (BGF) realisierbar

Das Grundstück bietet eine ideale Bebauungsmöglichkeit für Bauträger, die bis zu 1.200m² BGF auf zwei oberirdische Geschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss) sowie einem

Souterrain bzw. Gartengeschoss realisieren können. Diese Flexibilität eröffnet attraktive Entwicklungsperspektiven für verschiedene Bauvorhaben, wie etwa Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser oder ein Mehrparteienhaus.

Optimale Anbindung an Wien und die umliegenden Städte

Die Lage in Eisenstadt überzeugt durch ihre Nähe zu Wien, einer der größten und wichtigsten Metropolen Mitteleuropas. Die Wiener Stadtgrenze ist mit dem Auto in rund 30 Minuten erreichbar, während das Stadtzentrum Wiens ca. 45 Minuten entfernt liegt. Dies bietet eine hervorragende Anbindung für Pendler, die die ruhige Lebensqualität in Eisenstadt schätzen, aber dennoch den Komfort der Nähe zu Wien genießen möchten.

Eisenstadt selbst ist über die Südautobahn (A3) und die Burgenland-Schnellstraße (S31) sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Auch die umliegenden Städte wie Wiener Neustadt, Mattersburg und Sopron (Ungarn) sind schnell und unkompliziert erreichbar, was eine hohe Flexibilität für Arbeit, Freizeit und Bildung bietet.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung

Eisenstadt bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Supermärkte. Das Einkaufszentrum "EZE – Einkaufszentrum Eisenstadt" ist das größte seiner Art in der Region und beherbergt eine breite Auswahl an Geschäften, darunter Mode-, Elektronik- und Lebensmittelmärkte, sowie Gastronomie und Unterhaltungsmöglichkeiten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Altstadt von Eisenstadt, die mit charmanten Boutiquen und regionalen Geschäften punktet.

Bildungseinrichtungen für jedes Alter

Für Familien bietet Eisenstadt eine ausgezeichnete Auswahl an Bildungseinrichtungen. Von Kindergärten über Volksschulen bis hin zu höheren Bildungseinrichtungen ist für alle Altersgruppen gesorgt. Besonders hervorzuheben sind das **Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Eisenstadt** sowie die **HAK Eisenstadt**, die beide für ihre hervorragende Ausbildung bekannt sind. Zudem befinden sich in der Nähe Hochschulen wie die **Fachhochschule Burgenland**, die Studiengänge in den Bereichen Wirtschaft, Gesundheit und Technik anbietet. Diese Bildungsinfrastruktur macht die Lage nicht nur für Familien attraktiv, sondern auch für Bauträger, die an der Entwicklung von Wohnanlagen für junge Familien interessiert sind.

Hervorragende Gesundheitsversorgung

Eisenstadt ist Heimat des **Krankenhauses der Barmherzigen Brüder**, das eine umfassende medizinische Versorgung in vielen Fachbereichen bietet. Das Krankenhaus genießt in der Region einen exzellenten Ruf und bietet sowohl stationäre als auch ambulante Behandlungen auf höchstem Niveau. Ergänzend dazu gibt es in Eisenstadt zahlreiche Fachärzte,

Allgemeinmediziner sowie Apotheken, die eine schnelle und unkomplizierte medizinische Versorgung gewährleisten. Diese Infrastruktur ist sowohl für private Bauherren als auch für Bauträger ein starkes Argument, da sie den zukünftigen Bewohnern des Grundstücks eine hervorragende Gesundheitsversorgung bietet.

Öffentliche Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Eisenstadt ist gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Der Bahnhof Eisenstadt bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien, Wiener Neustadt und Sopron. Zusätzlich gibt es ein gut ausgebautes Busnetz, das die Region effizient erschließt. Der nächste Flughafen, **Flughafen Wien-Schwechat**, ist in etwa 40 Minuten mit dem Auto erreichbar, was insbesondere für Geschäftsreisende einen großen Vorteil darstellt.

Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz: Eisenstadt bietet zahlreiche Grünflächen, Wanderwege und Sportmöglichkeiten. Der **Schlosspark Eisenstadt** und der nahegelegene **Neusiedler See** sind ideale Orte für Freizeitaktivitäten, Erholung und sportliche Betätigung.

Nutzen Sie die Chance, in dieser begehrten Lage ein Bauprojekt zu realisieren, das sowohl durch die attraktive Hanglage als auch durch die umfangreichen Bebauungsmöglichkeiten überzeugt.

Für weitere **Informationen oder um Besichtigungstermine** zu vereinbaren, steht Ihnen **Frau Julia Pauer, BSc** gerne zur Verfügung. Erreichbar unter der Mobilnummer +43 676 55 33 478 oder per E-Mail an pauer@viemmo.com**.**

Rechtliche Hinweise zur Immobilienvermittlung

Provisionspflicht

Die Vermittlung dieser Immobilie erfolgt gemäß den Bestimmungen des österreichischen Maklergesetzes (MaklerG) und der Immobilienmaklerverordnung (IMV). Die im Exposé angeführte Provision ist vom Käufer zu tragen und wird nur im Erfolgsfall fällig.

Provision gemäß § 6 MaklerG

Die Höhe der Provision beträgt 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% Umsatzsteuer, soweit nichts anderes vereinbart ist. Die Provision ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrages fällig und zahlbar.

Informationspflichten gemäß § 30b KSchG

Als Immobilienmakler sind wir verpflichtet, den Interessenten über alle wesentlichen Informationen und Eigenschaften der Immobilie zu informieren. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere:

- Alle wesentlichen Daten der Immobilie, wie Baujahr, Größe, Zustand und Ausstattung.

- Informationen über bestehende und geplante bauliche Maßnahmen.

- Angabe der rechtlichen und finanziellen Bedingungen des Kaufvertrages.

Widerrufsrecht gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz)

Für Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) gilt ein 14-tägiges Widerrufsrecht bei Vertragsabschlüssen, die außerhalb unserer Geschäftsräume oder über Fernabsatz zustande kommen. Eine detaillierte Widerrufsbelehrung wird im Falle eines Vertragsabschlusses gesondert übermittelt.

Datenschutz

Die im Zuge der Immobilienvermittlung erhobenen personenbezogenen Daten werden gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet und ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung verwendet. Weitere Informationen zum Datenschutz entnehmen Sie bitte unserer Datenschutzerklärung auf unserer Website.

Haftungsausschluss

Alle im Exposé und Inserat gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Tippfehler und Irrtümer sind vorbehalten. Jegliche Gewährleistung für unrichtige Informationen, Tippfehler oder sonstige Fehler im Inserat ist ausgeschlossen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap