

## **Einmalige Gelegenheit im Schlossviertel**



**Objektnummer: 8359/262**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2344 Maria Enzersdorf           |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                            |
| <b>Zustand:</b>          | Abrissobjekt                    |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                          |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 578.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dominik Heil**

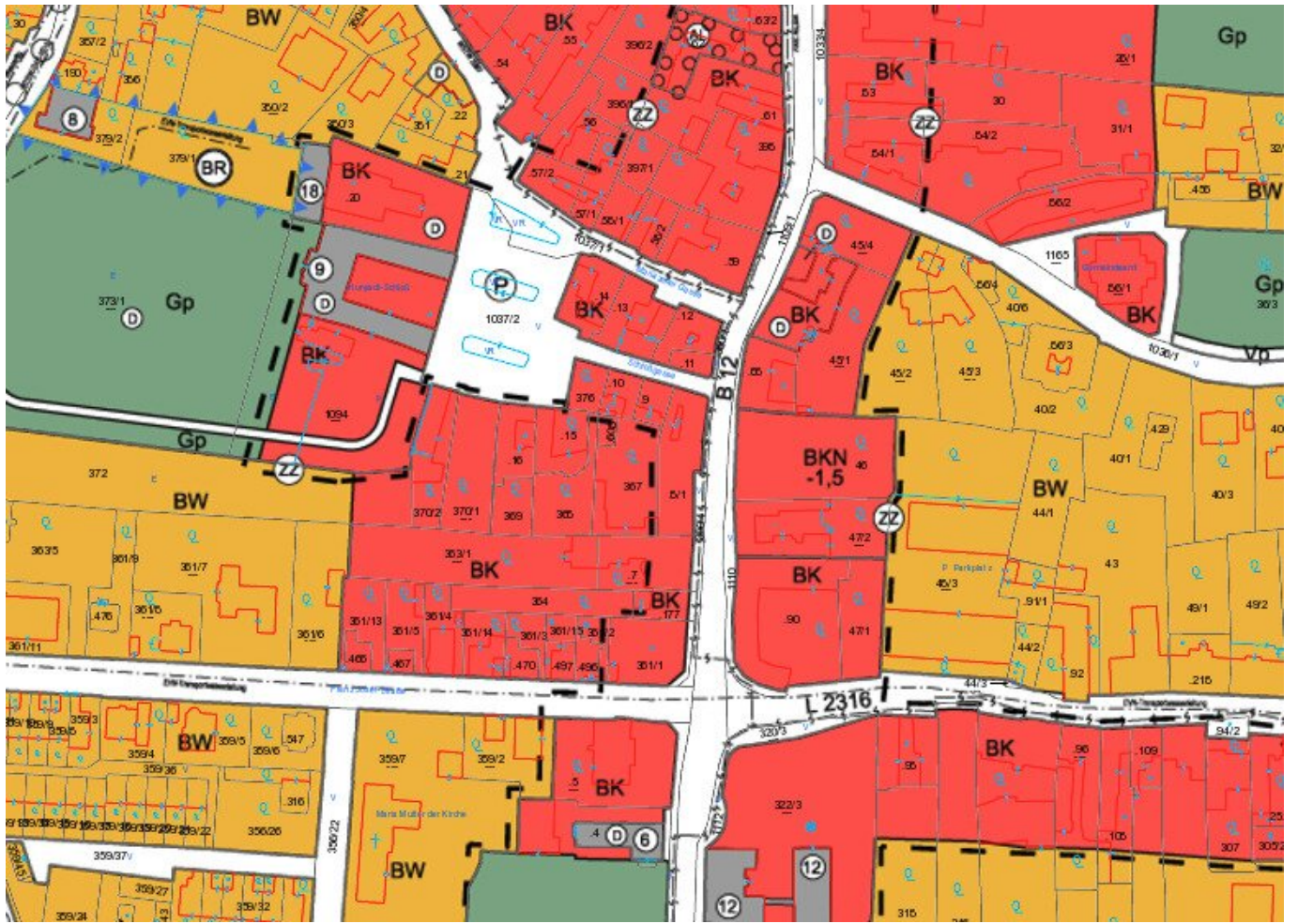
HAPPYIMMO GmbH  
Maria Theresien-Gasse 6/9  
2340 Mödling

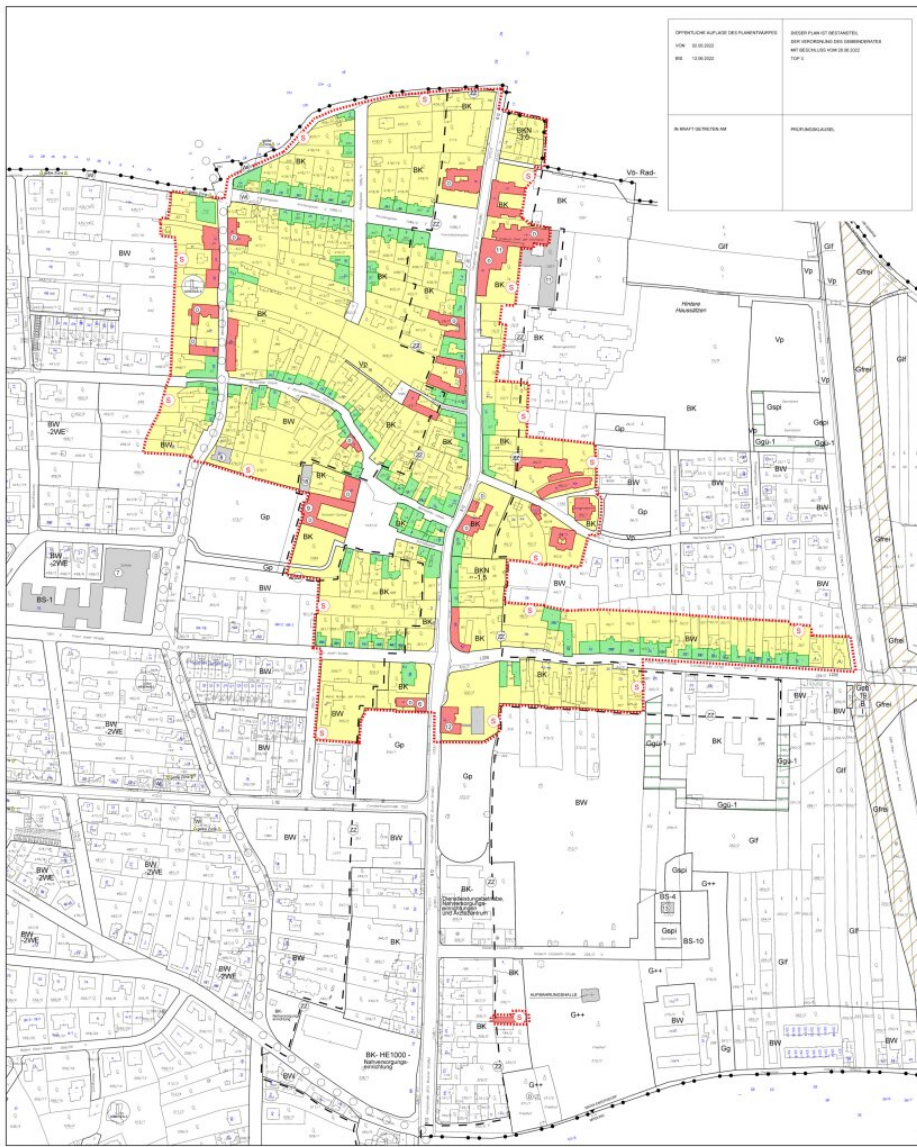
H +43 664 359 6 982

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









ÖFFENTLICHKEITSPHASE DES PLANVERFAHRENS  
 VOM 10.06.2022  
 BIS 10.06.2022

ZWEITE PHASE DES PLANVERFAHRENS  
 DEN ANWENDERN DES VERFAHRENS  
 MITTELSCHLEIFEN VOM 28.06.2022  
 BIS 7.7.


IN ÜBEREINSTIMMUNG MIT  
 PROJEKTANLAGE

**BEBAUUNGSPLAN  
 DER MARKTGEMEINDE  
 MARIA ENZERSDORF**



**PLANDARSTELLUNG ZUR  
 "SCHUTZZONE ALTORT MARIA ENZERSDORF"**  
 BESTANDTEIL DES PUNKTES 10: SCHUTZZONE "ALTORT MARIA ENZERSDORF (S1)"  
 DER TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
**ÄNDERUNG - NEUDARSTELLUNG**


**ÜBERSICHT:**



**PLAN-GRUNDLAGE:**  
 DKM 01/2015  
 S1 BV

**WINDHÄUFIGKEIT IN %:**  
 Windrose 23.3%

**MASZSTAB:**  
 M 1 : 2 000



**PLANVERFASSER:**  
 DIPL.ING. KARL SIEGL



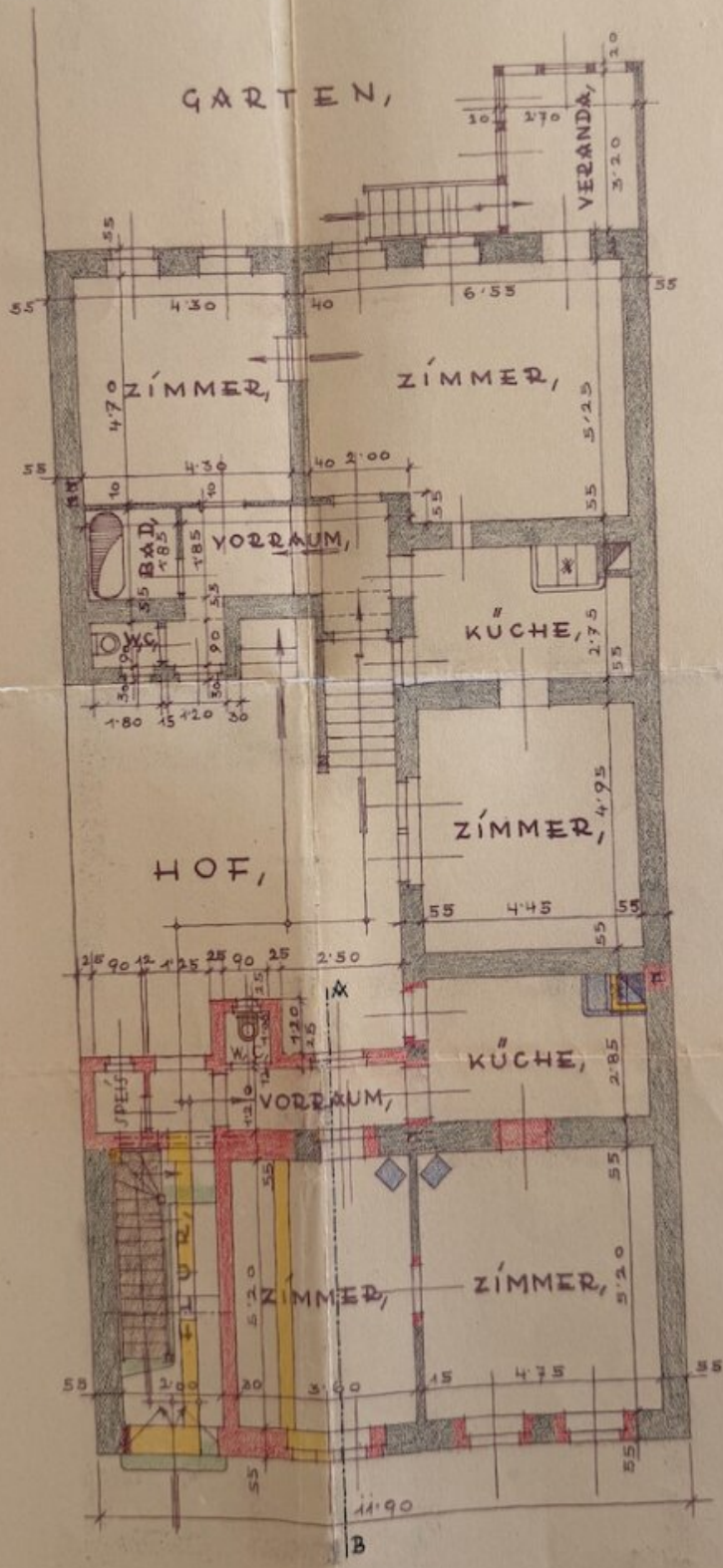
**PLANZAHL:**  
 MENZ - BA 37 - 12380 - SZ - PD  
 WIEN, IM JUNI 2022

- LEGENDE**
- SCHUTZZONENABGRENZUNG
  - SCHUTZWÜRDIGE EINZELOBJEKTE
  - SONSTIGE GEBÄUDE MIT ERHALTENSWERTER BAUSTRUKTUR
  - SONSTIGE GEBÄUDE, GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSTEILE IN DER SCHUTZZONE OHNE BESONDERE SCHUTZBESTIMMUNGEN

- ÄNDERUNG**
- MENZ - BA 9 - 10629 - SZ - PD - WIEN - IM DEZEMBER 2010
  - MENZ - BA 15 - 10960 - SZ - PD - WIEN - IM JULI 2012
  - MENZ - BA 19 - 10956 - SZ - PD - WIEN - IM JANUAR 2013
  - MENZ - BA 18 - 11318 - SZ - PD - WIEN - IM MÄRZ 2015
  - MENZ - BA 26 - 11963 - SZ - PD - WIEN - IM DEZEMBER 2017
  - MENZ - BA 28 - 11739 - SZ - PD - WIEN - IM APRIL 2019

Ver. 37\_12380\_uz.pdf.dwg Standard 07/06/2022 13:47:22 Planungsamt 01/2022

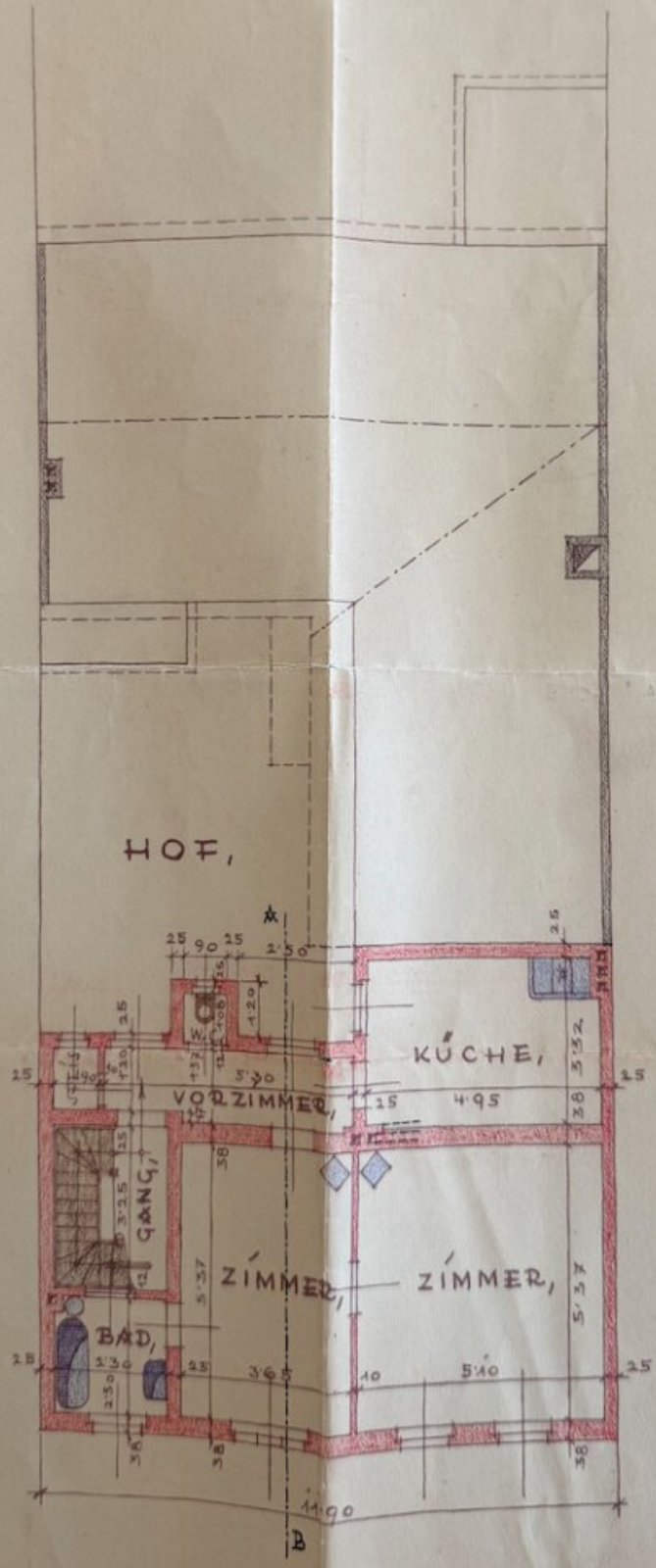
# ERDGESCHOSS ;







OBERGESCHOSS ;



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein 514 m<sup>2</sup> großer Baugrund in der begehrten Schutzzone von Maria Enzersdorf, im historischen Schlossviertel. Dieses einzigartige Grundstück bietet nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch eine exklusive Gelegenheit für Architektur- und Design-Liebhaber, die das Potenzial sehen, das Beste aus Geschichte und Moderne zu vereinen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein ca. 240 m<sup>2</sup> großes Abbruchobjekt, das mit seiner charmanten Substanz und unverwechselbaren Charakter durchaus eine attraktive Grundlage für eine liebevolle Sanierung oder Neubebauung bietet. Das Gebäude kann als Grundlage für ein architektonisches Meisterwerk dienen, das den zeitgenössischen Anforderungen entspricht und gleichzeitig die historischen und kulturellen Werte der Region respektiert.

## Besonderheiten:

- **Schutzzone:** Das Grundstück liegt in einer Schutzzone, die den Charakter des Stadtteils bewahrt und für anspruchsvolle Bauvorhaben ideale Rahmenbedingungen bietet.
- **Erhaltungswert:** Das Abbruchobjekt ist von architektonischem Interesse, insbesondere für Liebhaber historischer Gebäude, die es in ein modernes Zuhause umwandeln möchten.
- **Baupotenzial:** Das Grundstück bietet viele Möglichkeiten für Neubau oder Sanierung, mit einem Potenzial für individuelle, kreative Architekturprojekte.

## Baugrundstück:

- **Gesamtfläche:** 514 m<sup>2</sup>
- **Abbruchobjekt:** ca. 240 m<sup>2</sup>

- **Schutzzone:** Historisches und architektonisch geschütztes Gebiet
- **Ausrichtung:** Südwestlich
- **Erschließung:** Alle Anschlüsse (Wasser, Strom, Gas, Kanal) bereits erschlossen
- **Bebauungsvorschriften:** 45% Bebauungsdichte / geschlossene Bebauung / Bauklasse I
- **Flächenwidmung:** Bauland Kerngebiet
- **Schutzzone:** Ausschließlich die Straßenfront befindet sich in der Schutzzone

### **Architektonisches Potential:**

Das Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Architekten und Bauherren, die eine harmonische Verbindung von historischer Substanz und modernem Design suchen. Der angrenzende Baumbestand sowie die weitläufigen Grünflächen des Schlossviertels bieten nicht nur eine idyllische Umgebung, sondern auch einen exklusiven Rückzugsort im Grünen, der zu einem harmonischen Wohngefühl einlädt.

Die Nähe zum Schloss und die historische Atmosphäre verleihen diesem Grundstück einen unverwechselbaren Charme – eine wahre Perle für Architektur- und Design-Enthusiasten!

### **Fazit:**

Ein außergewöhnliches Baugrundstück in einer der charmantesten Lagen von Maria Enzersdorf. Die Möglichkeit, ein einzigartiges Architekturobjekt zu schaffen, das den historischen Charakter dieses Gebietes mit modernen Akzenten kombiniert, macht dieses Angebot besonders für visionäre Bauherren und Architekten interessant.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap