Einmalige Gelegenheit im Schlossviertel

Objektnummer: 8359/262

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

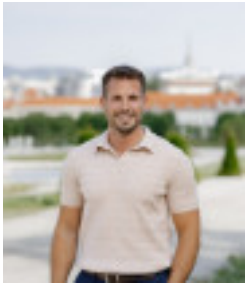
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1900
Zustand:	Abrissobjekt
Alter:	Altbau
Kaufpreis:	511.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

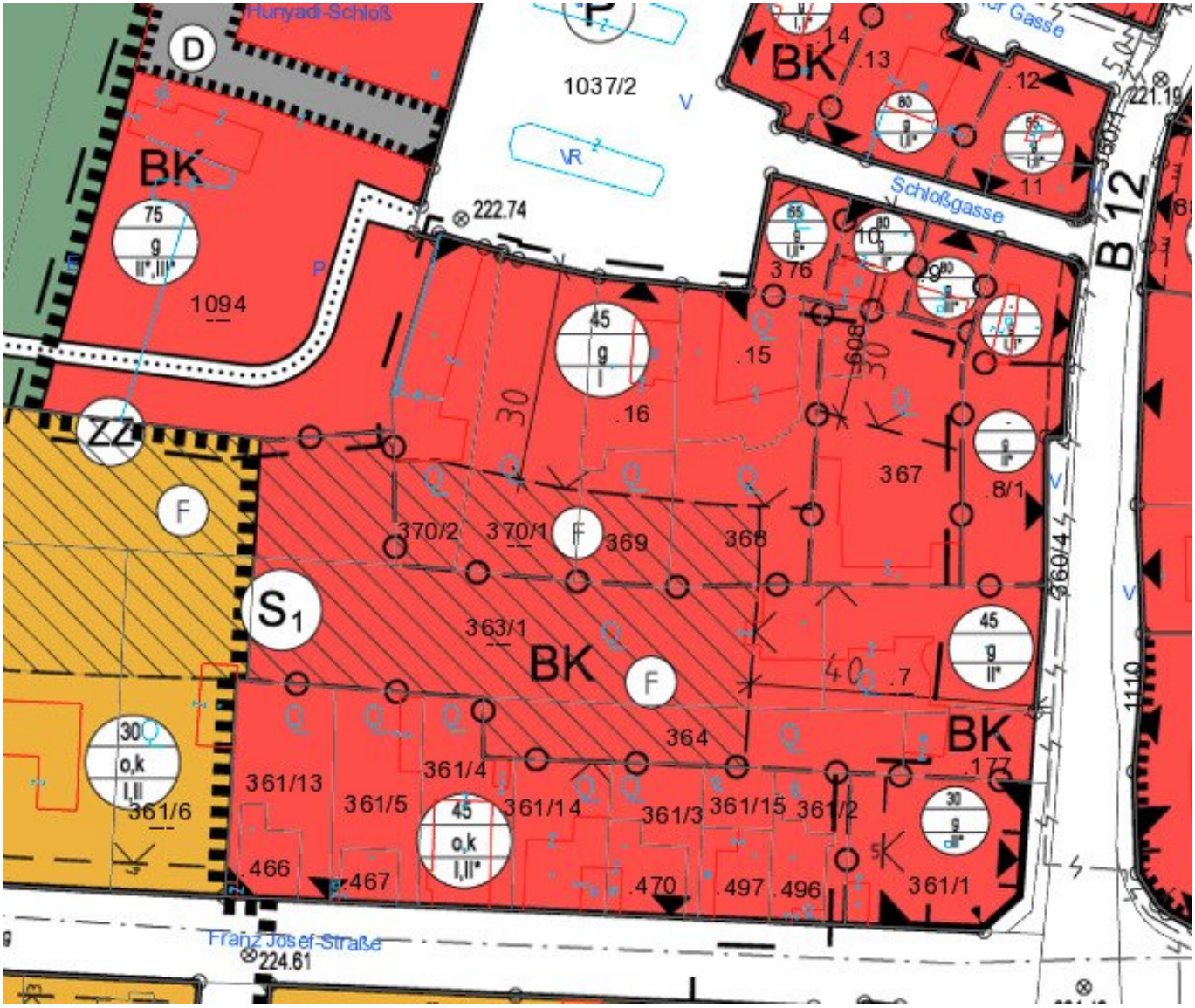


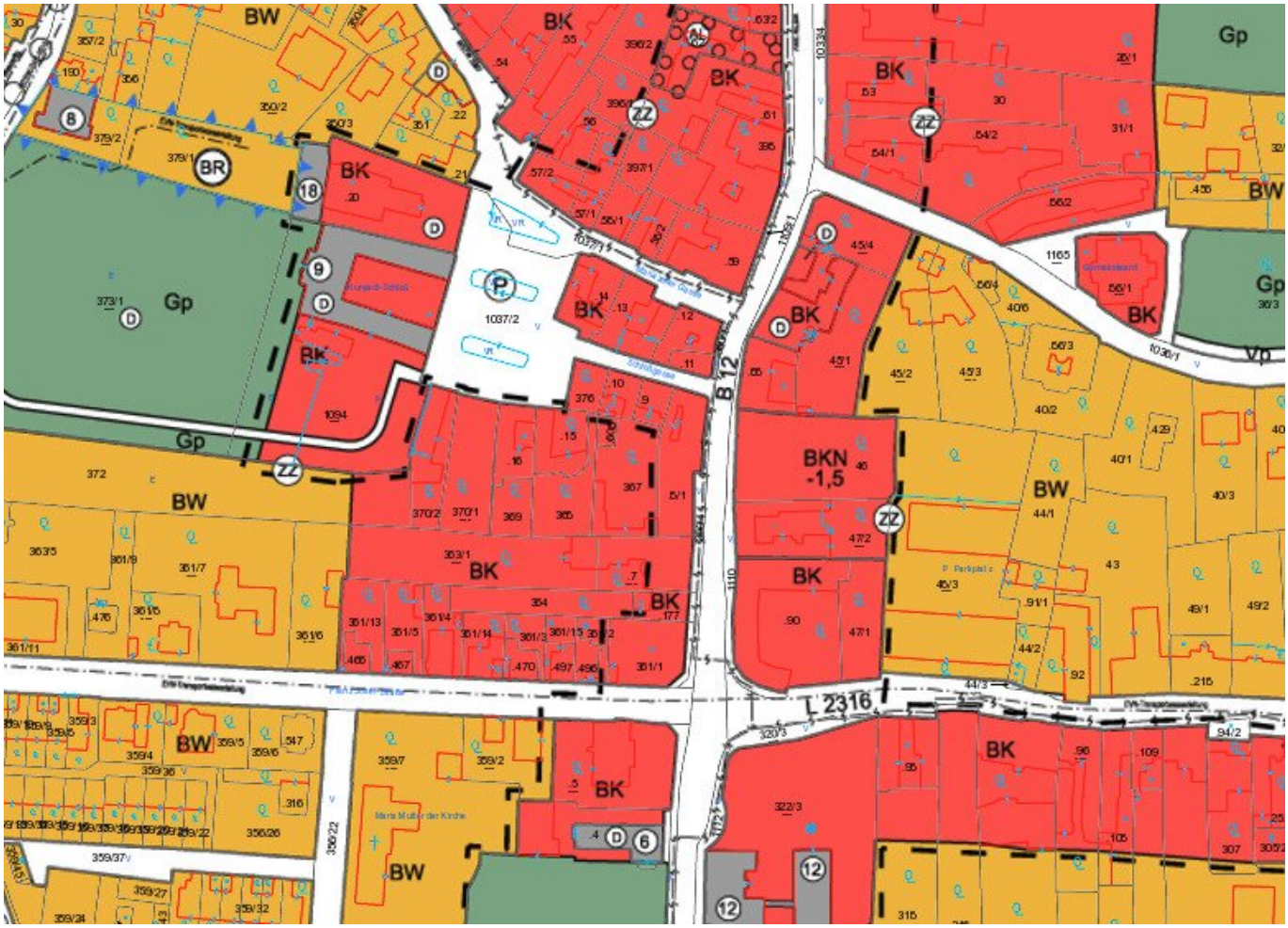
Dominik Heil

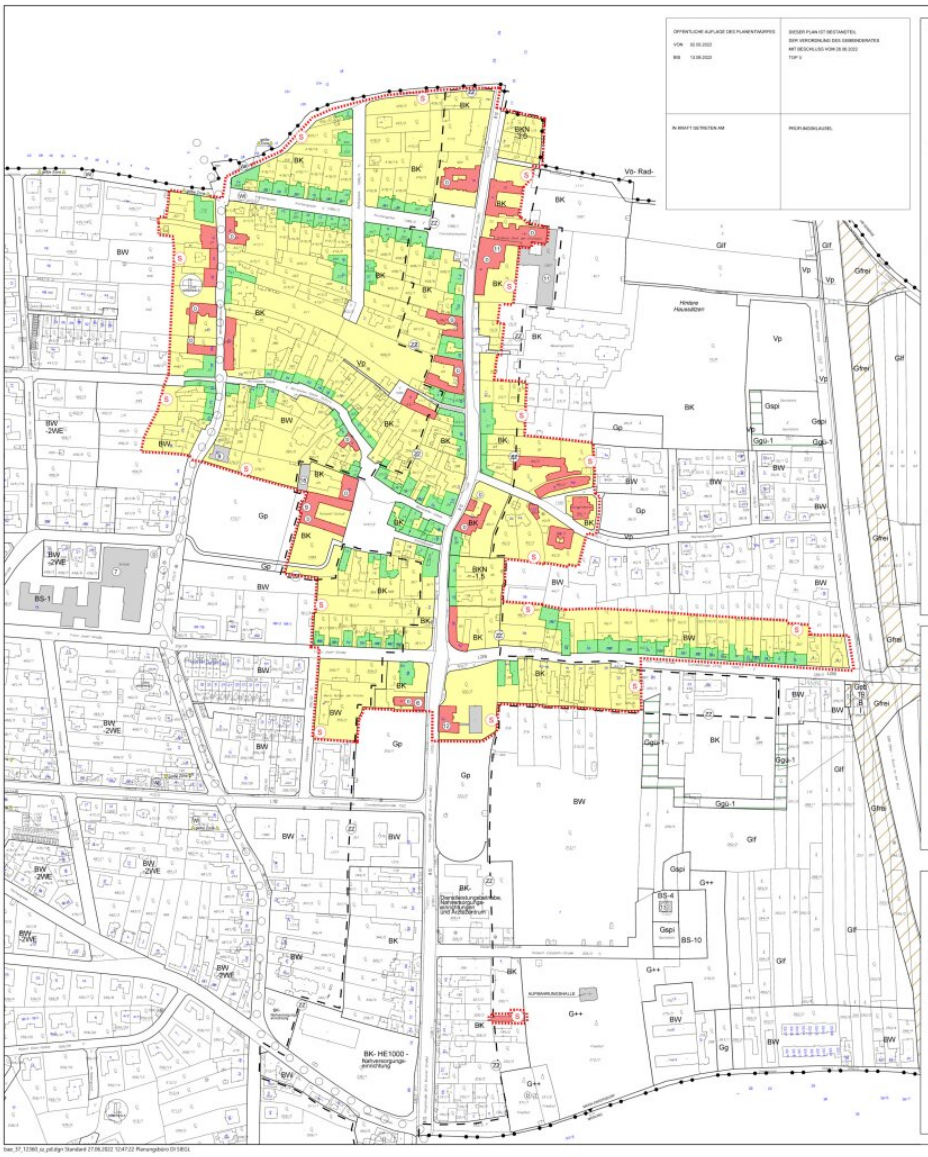
HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

H +43 664 359 6 982

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


Hunyadi-Schloß
D
BK
75
g
II*,III*
1094
ZZ
F
S1
30
o,k
I,II
361/6
1037/2
VR
222.74
BK
.14
.13
.12
.11
Schloßgasse
B 12
376
45
g
I
.16
.15
367
.8/1
370/2
370/1
369
368
363/1
BK
364
45
g
II*
.7
BK
.17
361/13
361/5
361/4
45
o,k
I,II*
361/14
361/3
361/15
361/2
30
g
361/1
.466
.467
.470
.497
.496
Franz Josef-Straße
224.61
221.19
360/4
1110


BW
BK
Gp
BR
ZZ
P
BKN
-1,5
B 12
L 2316
Vp



OFFENTLICHE AUFLAGE DES PLANENTWURFES
VON 02.05.2022
BIS 13.06.2022

DIESER PLAN IST BESTANDTEIL
DER VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
MIT BESCHLUSS VOM 26.06.2022
TOP 3

IN KRAFT GETRETEN AM

PREPLAUSKLAUSEL

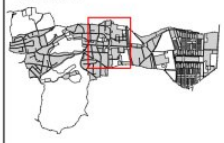
BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE MARIA ENZERSDORF

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
© BEV

WINDHÄUFIGKEIT IN %:

Windstille: 23,3%

MASZSTAB:

M 1 : 2.000

PLANVERFASSER:

DIPL.ING. KARL SIEGL

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Gesell. Ref. u. beeid. Zivilsachverst.

Gaudenzdorfergasse 26/2
1170 Wien
01 - 4862052
kaarlsiegl@siegl.co.at

PLANZAHL:

MENZ - BÄ 37 - 12360 - 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 - BÄ 9 - 10629 - SZ - PD
WIEN, IM DEZEMBER 2010

MENZ - BÄ 12 - 10800 - SZ - PD
WIEN, IM JULI 2012

MENZ - BÄ13 - 10959 - SZ - PD
WIEN, IM JÄNNER 2013

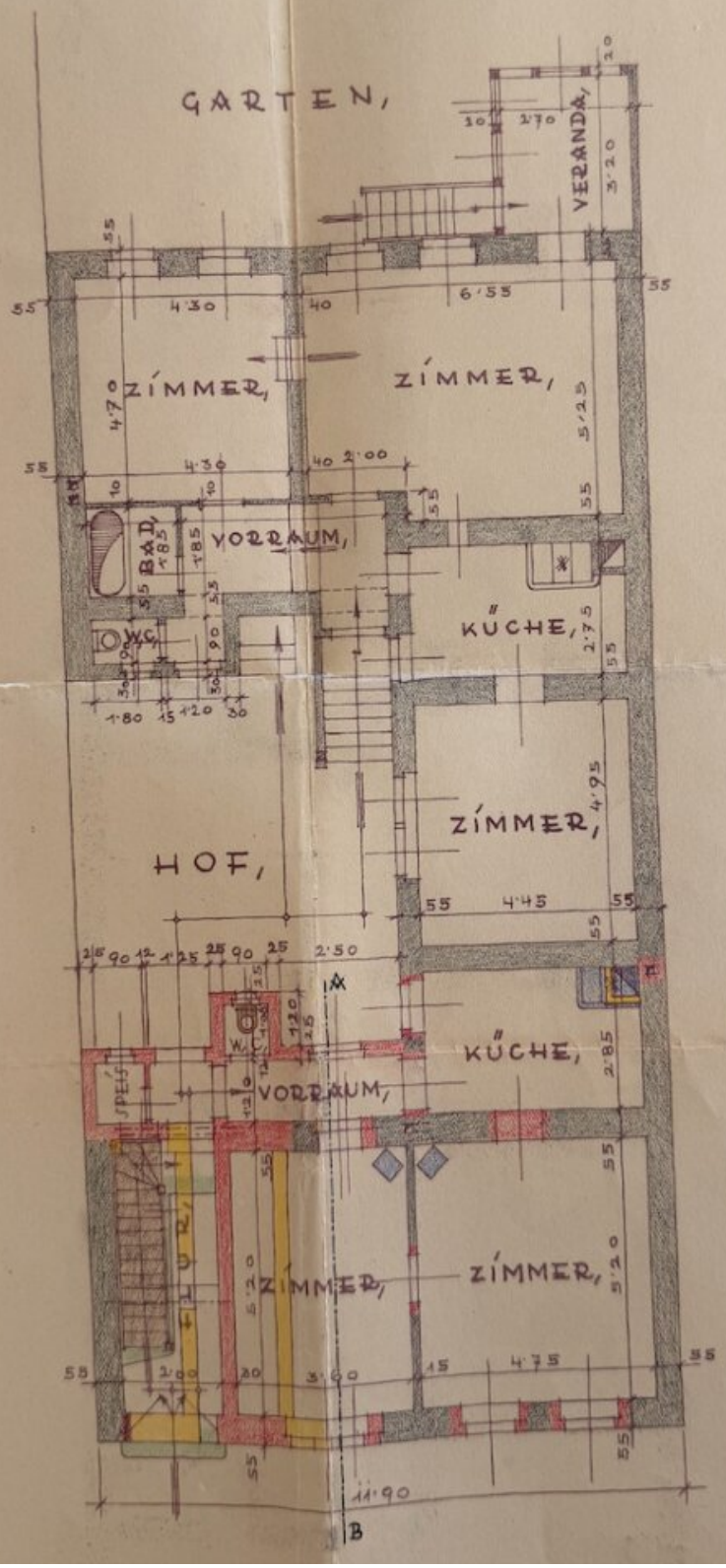
MENZ - BÄ18 - 11318 - SZ - PD
WIEN, IM MÄRZ 2015

MENZ - BÄ26 - 11663 - SZ - PD
WIEN, IM DEZEMBER 2017

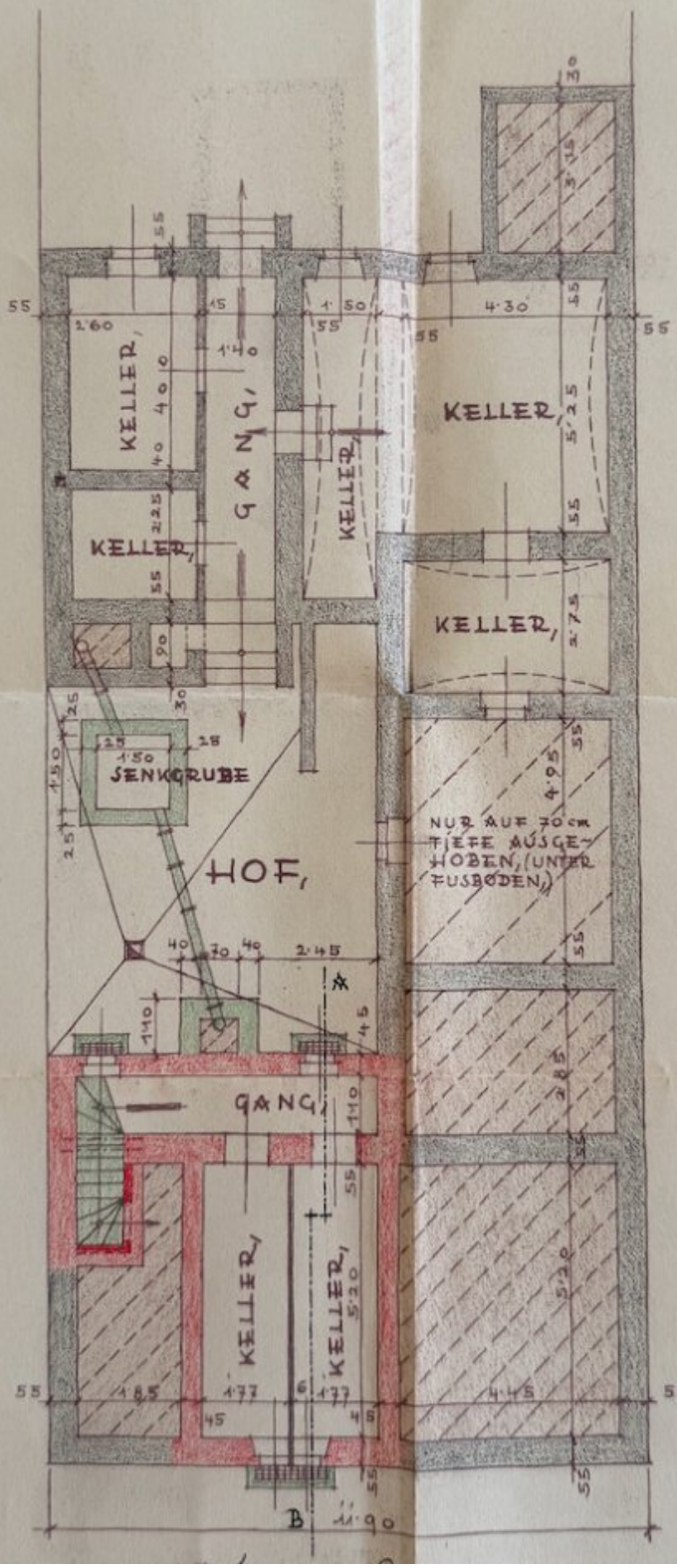
MENZ - BÄ 28 - 11739 - SZ - PD
MENZ - BÄ 29 - 11892 - SZ - PD
WIEN, IM APRIL 2019

bae_37_12360_sz_pd.dgn Standard 27.06.2022 10:47:22 Planungsbüro DI SIEGL

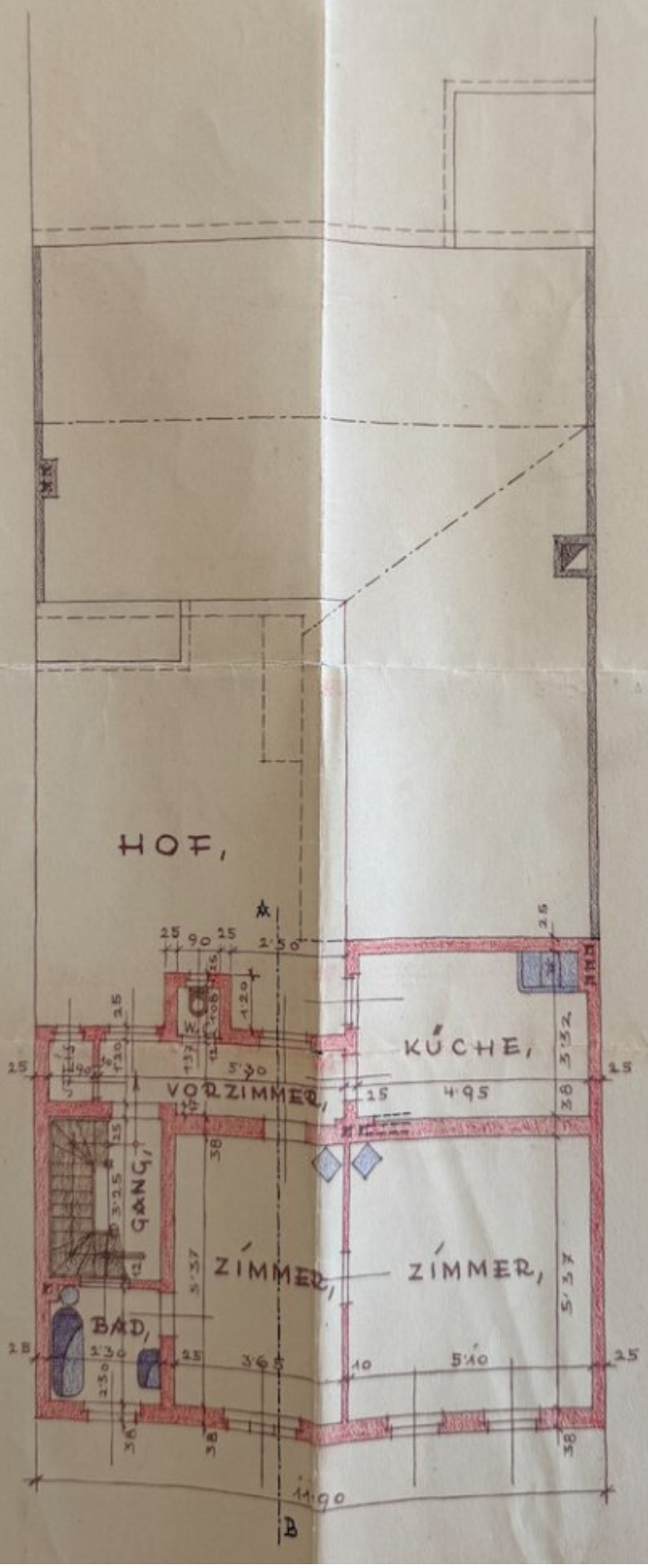
ERDGESCHOSS;



KELLERGESCHOSS:



OBERGESCHOSS;



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein 514 m² 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 m² 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 m²

- **Abbruchobjekt:** ca. 240 m²

- **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