

## Betriebsliegenschaft mit Entwicklungspotenzial in Top-Lage



**Objektnummer: 575**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>       | Grundstück - Betriebsbaugrund |
| <b>Land:</b>      | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>   | 2602 Blumau-Neurißhof         |
| <b>Kaufpreis:</b> | 2.949.000,00 €                |

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Irene Moser**

Immoparadies GmbH  
Jakobusgasse 11  
2410 Hainburg an der Donau

H +436763628737

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

**N** Niederösterreich ATLAS Betriebsgrundstück in Blumau-Neurißhof



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:2.000 100 m

Druckdatum: 07.04.2025

IMMO PARADISES



# Objektbeschreibung

## Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** 42.141 m<sup>2</sup>
- **Geplante Widmung:** Bauland **Betriebsgebiet** (kleine Teilfläche Grünland-Grüngürtel)
- **Aktuell:** Bauland **Industriegebiet**
- **Bebauung nach Umwidmung:**
  - GFZ 0,8
  - Gebäudehöhe max. 8 m
- **Kaufpreis:** € 2.949.000,–

## Highlights:

- ? Großes, ebenes Areal – ideal für betriebliche Nutzung
- ? Verkehrsnahe Lage zwischen A2 & A3
- ? Kein Verdacht auf Altlasten oder Kontamination
- ? Historisches Industriegelände mit besonderem Charakter

## Wichtiger Hinweis:

Aktuell besteht eine **Bausperre** aufgrund der laufenden Umwidmung von Industrie- zu Betriebsgebiet. Die künftige Bebauungsmöglichkeit ist bereits berücksichtigt, wobei es nach Rücksprache mit der Gemeinde die Möglichkeit einer Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten gibt.

## Lagevorteile:

- Direkt an der **Pottendorfer Straße** gelegen
- Nur wenige Fahrminuten zu **A2 / A3 / B17**

- Perfekt für Logistik, Produktion, Großhandel oder Betriebsansiedlung
- **Ruhige Umgebung** mit guter Erreichbarkeit für Mitarbeiter & Kunden

## Historie & Potenzial:

Das Grundstück war Teil des traditionsreichen Areals der **ehemaligen Pulverfabrik Blumau** – heute bietet es neue Chancen für moderne Betriebe mit Weitblick.

Sollte Ihr **Interesse** jetzt geweckt sein, freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter [office@immoparadies.at](mailto:office@immoparadies.at)

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen **persönlichen Termin** mit unserem Büro unter <tel:02252/274040> oder <tel:0676/3618524>.

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!**

**INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.**

**Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <7.500m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m  
Schule <3.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap