

Zwei vielseitige Grundstücke in Blumenthal – Wohnen & Natur auf über 8.300 m²



IMG_20250318_104408-

Objektnummer: 141/82560
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2225 Zistersdorf
Kaufpreis:	195.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

Ihr Ansprechpartner



Michael Kadlec

Rustler Immobilienreuhand

T +4318949749 659

H +4367683434659

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





Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen und Arbeiten in der Natur – diese **einmalige Gelegenheit** umfasst **sechs Grundstücksparzellen** mit zwei unterschiedlichen Widmungen auf **insgesamt ca. 8.346 m²**. Während das **Baugrundstück eine Bebauung samt Tierhaltung ermöglicht**, bietet das **Grünland-Grundstück eine naturbelassene Fläche**, die sich ideal für landwirtschaftliche oder ökologische Projekte eignet.

Grundstück 1: Großzügiges Baugrundstück – Ideal für Wohnen & Tierhaltung

Dieses **aufgeschlossene Grundstück** mit **ca. 2.184 m²** überzeugt durch die **Widmung Bauland Agrar**, welche **den Bau eines Wohnhauses erlaubt und auch eine über die übliche Haustierhaltung hinausgehende Tierhaltung ermöglicht**.

Durch die **Bebauung von drei Grundstücken mit dieser Widmung** wäre **theoretisch die Errichtung von mehreren Wohneinheiten möglich**. Hierfür ist aber eine detaillierte Abstimmung mit der Gemeinde erforderlich!

Das Grundstück wurde bereits **erschlossen**, da sich vormals zwei Gebäude darauf befanden, die abgetragen und fachgerecht entsorgt wurden. Aus den **Ziegelresten wurde eine Rampe** errichtet, die den Höhenunterschied zwischen dem vorderen und hinteren Bereich des Grundstücks ausgleicht und eine **Zufahrt von beiden Seiten ermöglicht**.

Ein besonderes Highlight ist die **alte gemauerte Ziegelwand eines ehemaligen Stadels**, die erhalten wurde, um den dahinterliegenden **Erdkeller** in zukünftige Projekte zu integrieren. Der aktuelle Eigentümer hatte ursprünglich geplant, diesen Bereich im **mediterranen Stil zu revitalisieren**, sodass hier Potenzial für kreative Gestaltungsmöglichkeiten besteht.

Grundstücksfläche: ca. **2.184 m²****Erschlossen:** Strom, Wasser und Kanalanschluss vorhanden
Topografie: **Steigung im hinteren Drittel** des Grundstücks
Nutzung: **Bauland Agrar** – perfekt für Wohnprojekte mit landwirtschaftlicher Nutzung

Bebauungsvorgaben (lt. Gemeinde)

Bauweise: Geschlossene Bauweise
Bauklasse: 1 + 2
Bebauung: Keine prozentuelle Bebauungsgrenze festgelegt

Privates Wohnen mit großzügigem Garten
Tierhaltung – von Pferden bis hin zu Kleintieren
Selbstversorgung mit Gemüseanbau & Obstgärten
Individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen

Grundstück 2: Weitläufige Grünlandparzelle – Natur pur auf 6.162 m²

Angrenzend an das Baugrundstück erstreckt sich diese **langgezogene, rechteckige Grünfläche mit ca. 6.162 m²** in ruhiger **Hintauslage**. Die **Grünland-Widmung** macht es ideal für alle, die sich landwirtschaftlichen oder naturnahen Projekten widmen möchten, um einen Beitrag zu einer nachhaltigeren Zukunft zu leisten.

Grundstücksgröße: ca. 6.162 m²**Widmung:** Grünland – geeignet für landwirtschaftliche, ökologische oder Freizeitnutzung**Topografie:** Hanglage mit malerischem Weitblick**Bodenbeschaffenheit:** Naturbelassene Wiese**Landwirtschaftliche Nutzung & Weideflächen****Ökologische Projekte** wie Bienenhaltung oder Permakultur**Forst- oder Wiesenwirtschaft**
Blumenthal & Zistersdorf – Wissenswertes zur Umgebung

Blumenthal ist eine idyllische Katastralgemeinde der Stadtgemeinde **Zistersdorf** im Weinviertel. Die Umgebung besticht durch ihre **weidläufigen Grünflächen, sanften Hügel und eine ruhige, naturnahe Atmosphäre.**

Zistersdorf, nur wenige Minuten entfernt, bietet eine **gute Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeitangeboten. Auch die **Verkehrsanbindung** ist gut – mit schnellen Verbindungen in Richtung **Mistelbach, Wien und die angrenzenden Regionen.**

Diese **einzigartige Kombination aus Bauland & Grünfläche** bietet Ihnen **vielfältige Möglichkeiten zur Wohn- oder landwirtschaftlichen Nutzung.** Durch den **Kombikauf beider Grundstücke** lassen sich **Synergien schaffen** – ideal für ein nachhaltiges Wohn- und Landwirtschaftsprojekt.

Kontaktieren Sie mich noch heute für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung vor Ort!



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.