

BAUEN MIT WEITBLICK! - Großzügiges Seegrundstück mit Entwicklungspotenzial in Bestlage von Hennersdorf!



Objektnummer: 1757/149

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2332 Hennersdorf
Kaufpreis:	675.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



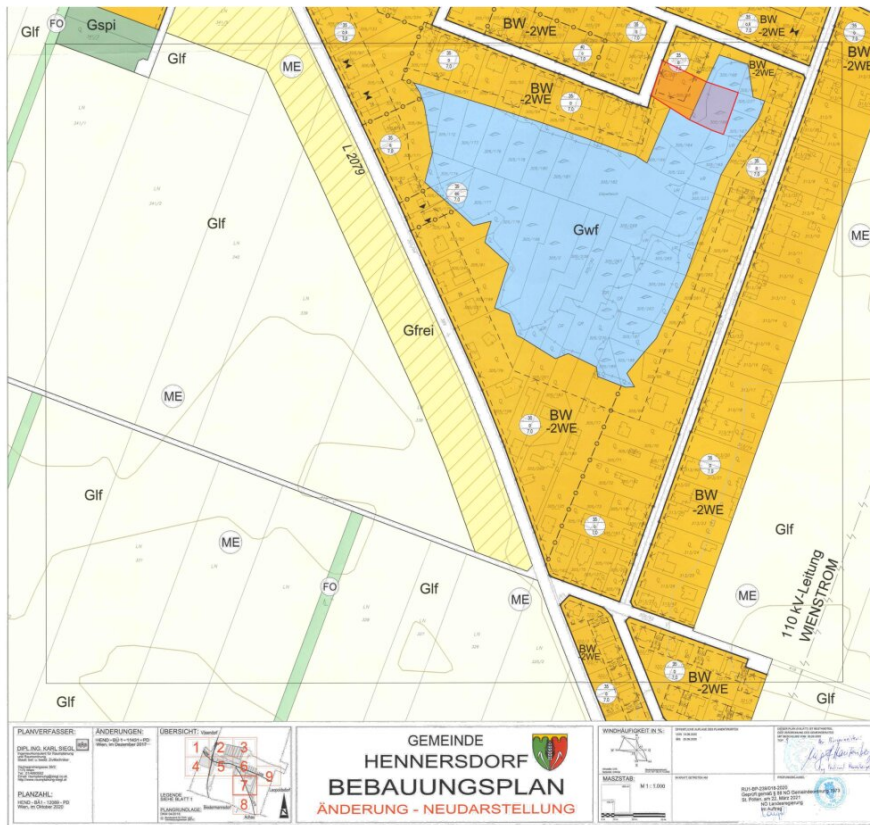
Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

T +43676 555 39 20

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





Bebauungsvorschriften lt. Bebauungsplan:

Gst.Nr.: 305 / 207
Gebäude Bestand: A = 58 m² lt. Grundbuchauszug

BW - Wohngebiet

Bebauungsdichte: 35 %

Bebauungsweise: offene

Höchstzulässige Gebäudehöhe 7,0 m.

Bebauungsvorschriften lt. Bebauungsplan:

Gst.Nr.: 305 / 58
Grundstücksfläche: A = 918 m² lt. Grundbuchauszug

BW - Wohngebiet

Bebauungsdichte: 35 %

Bebauungsweise: offene

Höchstzulässige Gebäudehöhe 7,0 m.

Gst.Nr.: 305 / 166
Grundstücksfläche: A = 1084 m² lt. Grundbuchauszug

Glf - Grünland

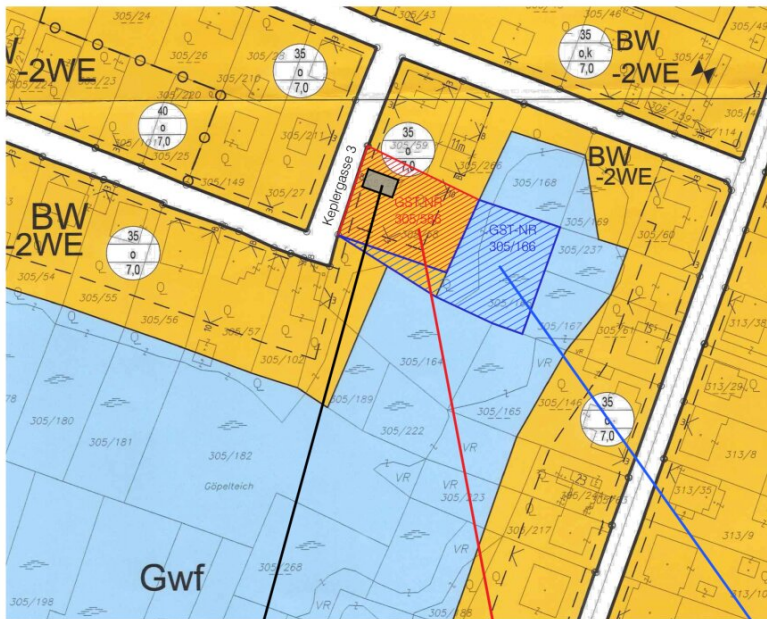
Wasser 701 m²

Gärten 383 m²



BEBAUUNGSSTUDIE

Keplergasse 3, 16112 Hennersdorf, Mödling



JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINSCHAFT 16112 Hennersdorf EINLAGEZAHL 389
BEZIRKSGERICHT MÖDLING

Letzte TZ 9294/2020
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung Bgbl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR. G BA (WUTZONEN)	FLÄCHE: GST-NR.58
305/58 Gärten(10)	918 Keplergasse 3
305/166 GST-Fläche	1084
Gärten(10)	383
Gewässer(20)	701
305/207 Bauf.(10)	58
GESAMTFLÄCHE	2060

Legende:
Bauf.(10): Baufälliges (Gebäude)
Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

1 a 9294/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat
hinaus 305/58 305/166 305/207

1 ANTEIL: 1/1
Erwin Kanta
GEB: 1953-03-31 ADR: Waldwühlg. 8 2391
4 7/1999 Eigentumsübergangsurkunde 1996-07-10 Eigent.umsch.
1 a 7/1999
DIENSTBARKEIT der Wohnung für Josefine Kanta, geb.
1922-04-19

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 16.08.2021 10:02:01

GST-NR
305/207
BAUFLÄCHE 58 m2

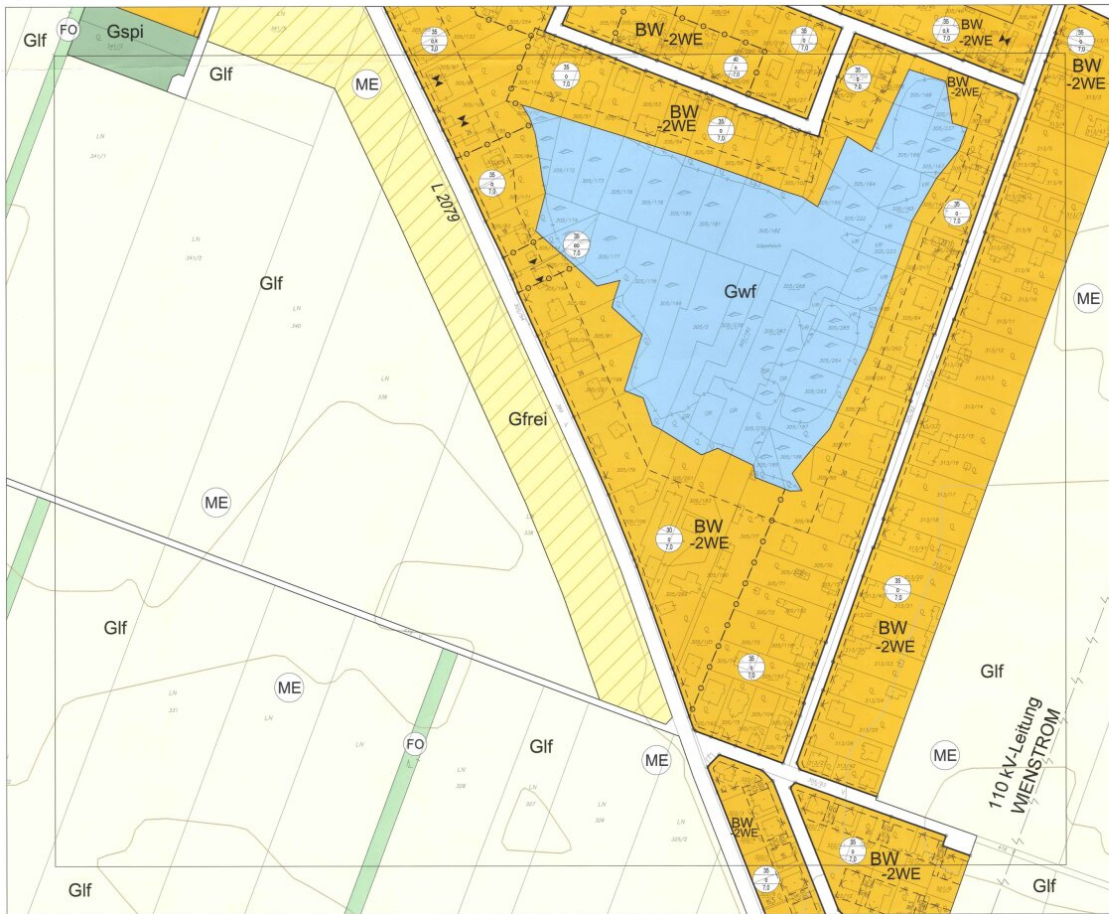
GST-NR
305/58
GÄRTEN 918 m2

GST-NR
305/166
GST-FLÄCHE 1084 m2
GÄRTEN 383 m2
GEWÄSSER 701 m2

GESAMTFLÄCHE:
1084 m2
+ 918 m2
+ 58 m2
2060 m2 (davon Wasser 701 m2)
1359 m2 Grund

BEBAUUNGSSTUDIE

Keplergasse 3, 16112 Hennersdorf, Mödling



PLANVERFASSER: Dipl.-Ing. Karl Siegl Architekt Hauptstadtstr. 10 1010 Wien Tel. 01 (0) 47 11 11 11 Fax 01 (0) 47 11 11 11 E-Mail: k.siegl@k.siegl.at PLANZAHL: HEND - B01 - 10000 - 100 Wien, im Oktober 2022	ÄNDERUNGEN: 10000 - B01 - 10000 - 100 Wien, im Dezember 2022	ÜBERSICHT: Standort LEGENDE: SIEHE BLATT 1 PLANFUNDLAGE: Bestandsplan HEND - B01 - 10000 - 100	GEMEINDE HENNERSDORF BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG - NEUDARSTELLUNG	WINDHÄUFIGKEIT IN %: MAßSTAB: M 1 : 1.000	VERLEIH: HEND - B01 - 10000 - 100 Wien, im Oktober 2022 VERLEIH: HEND - B01 - 10000 - 100 Wien, im Oktober 2022 VERLEIH: HEND - B01 - 10000 - 100 Wien, im Oktober 2022
---	--	--	---	---	---

VARIANTE 1



**Maximal
2-Wohneinheiten möglich**

HAUS 1

Erdgeschoss 170 m2 (BGF)
Obergeschoss 170m2 (BGF)
Dachgeschoss 170 m2 (BGF)

Summe 510 m2 (BGF)

HAUS 2

Erdgeschoss 170 m2 (BGF)
Obergeschoss 170m2 (BGF)
Dachgeschoss 170 m2 (BGF)

Summe 510 m2 (BGF)

Gesamt Haus 1 und Haus 2
2 x 510 m² = 1020 m² (BGF)

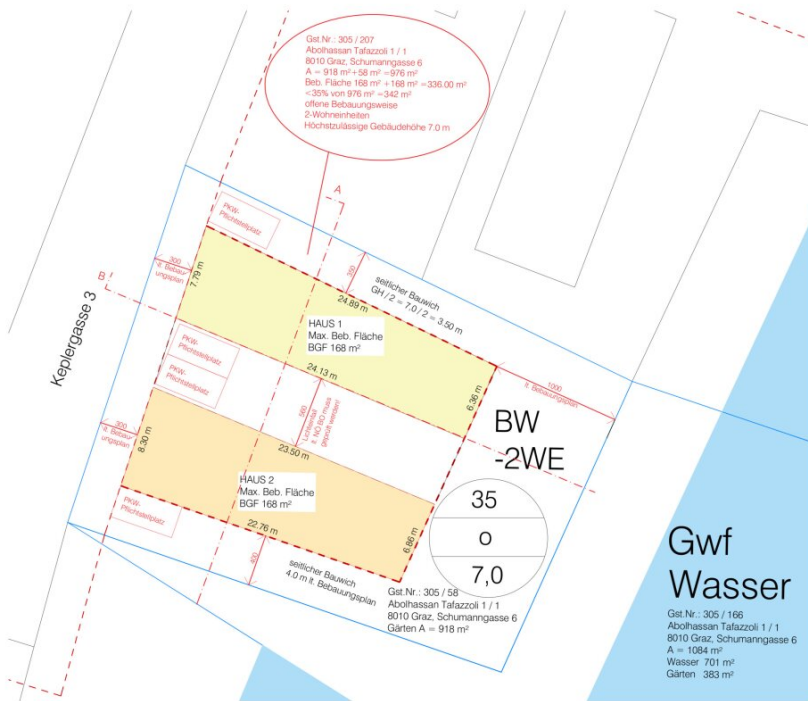
Hinweis:
Dachgeschoss wurde
unter der Schräge 45 ° gerechnet!

Alle Varianten sind unverbindlich und müssen mit der Gemeinde abgestimmt werden!

BEBAUUNGSSTUDIE

Keplergasse 3, 16112 Hennersdorf, Mödling

VARIANTE 2



LAGEPLAN M 1:250

Maximal 2-Wohneinheiten möglich

HAUS 1

Erdgeschoss 168 m² (BGF)
 Obergeschoss 168 m² (BGF)
 Dachgeschoss 168 m² (BGF)

Summe 504 m² (BGF)

HAUS 2

Erdgeschoss 168 m² (BGF)
 Obergeschoss 168 m² (BGF)
 Dachgeschoss 168 m² (BGF)

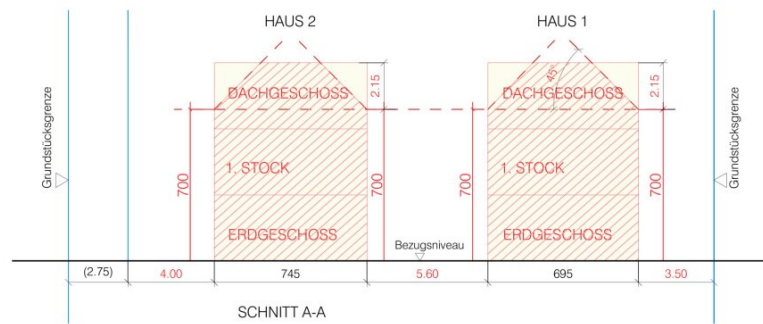
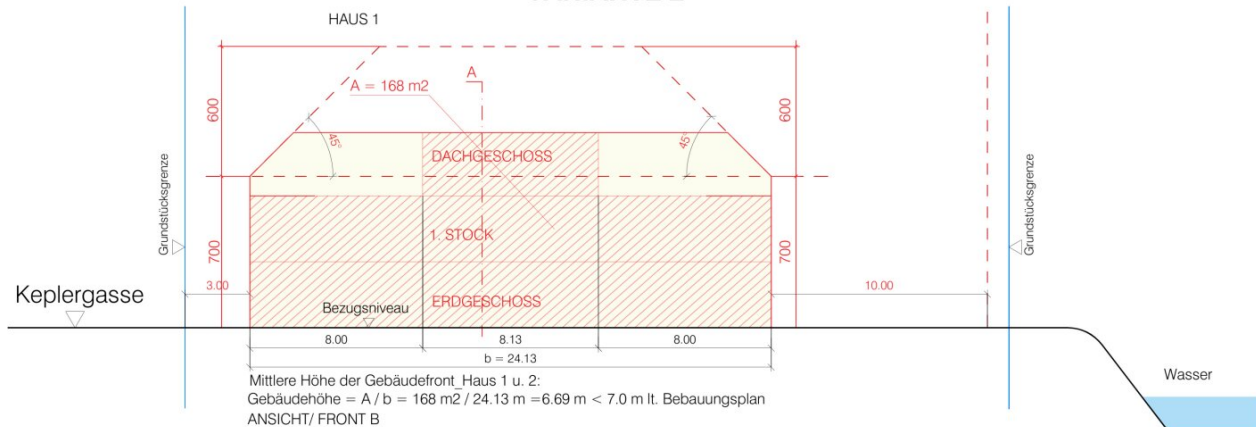
Summe 504 m² (BGF)

Gesamt Haus 1 und Haus 2
2 x 504 m² = 1008 m² (BGF)

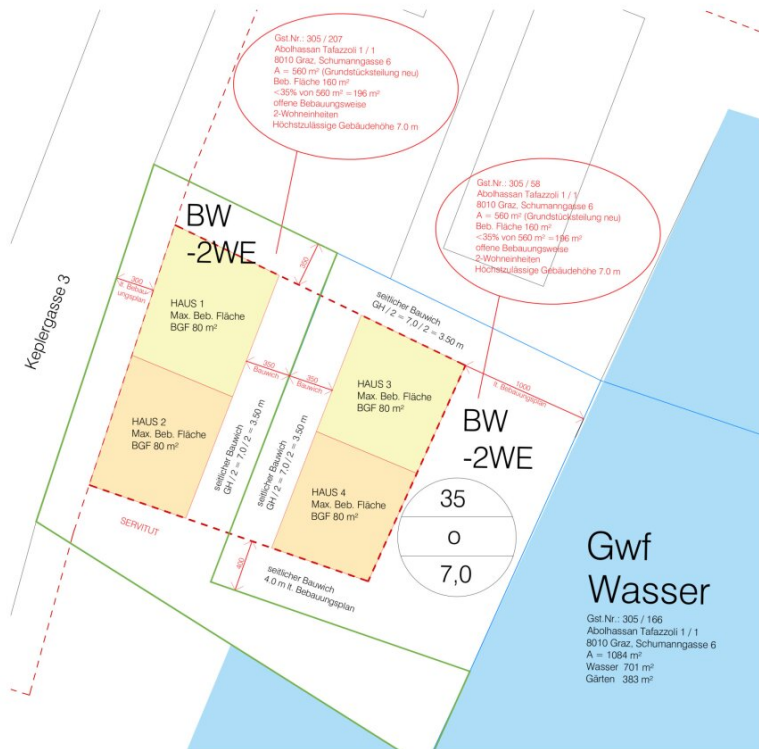
Hinweis:
 Dachgeschoss wurde
 unter der Schräge 45 ° gerechnet!

4-Pflichtstellplätze erforderlich!

VARIANTE 2



VARIANTE 3



LAGEPLAN M 1:250

BEBAUUNGSSTUDIE

Grundstück muss neu geteilt werden.
2-Grundstücke mit Mindestgröße 500 m²
Maximal
2-Wohneinheiten je Grundstück

HAUS 1
Erdgeschoss 80 m² (BGF)
Obergeschoss 80m² (BGF)
Dachgeschoss 80 m² (BGF)

Summe 240 m² (BGF)

HAUS 2
Erdgeschoss 80 m² (BGF)
Obergeschoss 80m² (BGF)
Dachgeschoss 80 m² (BGF)

Summe 240 m² (BGF)

HAUS 3
Erdgeschoss 80 m² (BGF)
Obergeschoss 80m² (BGF)
Dachgeschoss 80 m² (BGF)

Summe 240 m² (BGF)

HAUS 4
Erdgeschoss 80 m² (BGF)
Obergeschoss 80m² (BGF)
Dachgeschoss 80 m² (BGF)

Summe 240 m² (BGF)

Gesamt Haus 1 - 4
4 x 240 m² = 960 m² (BGF)

8 Pflichtstellplätze erforderlich!
Servitut für Haus 3 und 4 erforderlich!

Keplerlgasse 3, 16112 Hennersdorf, Mödling

Objektbeschreibung

Für Private Interessenten

- **Wohnträume verwirklichen:** Das großzügige Grundstück bietet Ihnen ausreichend Raum, um Ihr individuelles Traumhaus zu planen und zu errichten. Dank der ruhigen Umgebung können Sie hier eine behagliche Rückzugsoase schaffen.
- **Investition in Lebensqualität:** Neben dem privaten Rückzugsort bietet das Grundstück auch eine langfristige Wertsteigerung, die Ihre Investition besonders zukunftssicher macht.
- **Option zur Teilung:** Sollten Sie von einer kleineren Investition ausgehen oder möchten Sie Ihr Traumprojekt in einem kompakteren Rahmen realisieren, besteht die Möglichkeit, das Grundstück zu teilen. In diesem Fall beträgt der Preis pro Hälfte jeweils 675.000 €.

Für Bauträger

- **Attraktive Gesamtinvestition:** Mit einem Gesamtpreis von 1.350.000 € bietet das Grundstück nicht nur ein attraktives Investitionsobjekt, sondern auch ein optimales Standortpotenzial für Neubauprojekte, Wohnanlage oder Gewerbeflächen.
- **Flexible Nutzungskonzepte:** Die vielseitige Nutzbarkeit des Grundstücks eröffnet Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als eigenständiges Projekt oder als Teil eines größeren Entwicklungsplans – hier können Sie Ihre Bauvisionen realisieren.
- **Teilungsoption:** Das Grundstück lässt sich auch in zwei eigenständige Parzellen teilen, sodass für jedes Teilprojekt ein Preis von 675.000 € veranschlagt werden kann. Diese Flexibilität ermöglicht es Ihnen, unterschiedlich skalierte Projekte voranzutreiben oder strategische Partnerschaften einzugehen.

Besondere Merkmale

- **Hervorragende Lage:** Die Kombination aus urbaner und naturnaher Umgebung garantiert eine nachhaltige Lebensqualität und eine dauerhafte Wertsteigerung.
- **Flexible Projektgestaltung:** Ob als großzügiges Einfamilienhausgrundstück oder als Chance für ein größeres Bauvorhaben – das Objekt ist für beide Zielgruppen optimal

geeignet.

- **Teilungsoption als zusätzlicher Vorteil:** Nutzen Sie die Möglichkeit, in einzelne Parzellen zu investieren oder diese einzeln weiterzuentwickeln. Dies erlaubt eine flexible Finanzierungsstrategie und passt sich den Bedürfnissen unterschiedlichster Investoren an.

Preisübersicht

- **Gesamtpreis:** 1.350.000 €
- **Preis bei Teilung (pro Hälfte):** 675.000 €

Kontakt und Besichtigung

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen, detaillierte Unterlagen und persönliche Besichtigungstermine zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns unter den unten angegebenen Kontaktdaten, um Ihr persönliches Beratungsgespräch zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen alle Möglichkeiten dieses spannenden Projekts aufzuzeigen.

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap