Gewerbeprojekt direkt an der Hauptstraße!

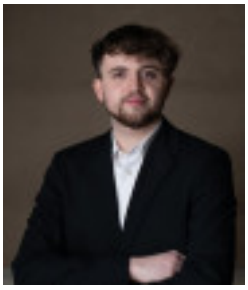
Objektnummer: 4953

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	6.000,00 m²
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Kaufpreis / m²:	316,67 €

Ihr Ansprechpartner



Armin Max Mahdavi

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 1 890 9041 DW 011
H +43 664 516 91 89

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

LANDAA

TOKKO
dm
kik
LANDAA

LANDAA

Objektbeschreibung

In der Angerner Straße, direkt an der Hauptstraße von 2232 Deutsch-Wagram, steht ein Gewerbegrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. **4.133 m² zum Verkauf**. Mit einer Bebauungsdichte von **60 % können bis zu ca. 6.000 m²** Nutzfläche realisiert werden.

Das Grundstück bietet herausragende Flexibilität für Ihre Visionen: Es kann vollständig entwickelt, teilweise selbst genutzt und der Rest vermietet oder verkauft werden. Alternativ ist ein Erwerb in maßgeschneiderten Parzellen ab ca. 500 m² möglich, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Attraktive Kaufpreise:

- **299.000 Euro für ca. 500 m²**
- **550.000 Euro für ca. 1.000 m²**
- **990.000 Euro für ca. 2.000 m²**

Die zentrale Lage und die flexible Nutzung machen dieses Grundstück ideal für Investoren, Unternehmer oder Bauträger, die ein renditestarkes Projekt nahe Wien realisieren möchten.

Details des Gewerbegrundstücks

- Grundstücksgröße: ca. 4.133 m²
- Bebauungsdichte: 60 % (ca. 6.000 m² Nutzfläche möglich)
- Parzellierung: Erwerb ab ca. 500 m² möglich
- **Nutzungsmöglichkeiten:**
    - Tankstelle (hohe Sichtbarkeit an der Hauptstraße)
    - Storage Space (Lagerhallen für Selbstlagerung oder Logistik)
    - Werkstatt (z. B. Kfz, Handwerk, Produktion)
    - Kinder Indoor Playground (Familienattraktion mit hoher Nachfrage)

- Bürogebäude (für Dienstleister, Start-ups oder Verwaltung)
- Gastronomie (z. B. Café, Restaurant, Drive-in)
- Einzelhandel (Supermarkt, Fachgeschäfte)
- Fitnessstudio (moderne Sport- und Wellnessfläche)
- Eventlocation (für Veranstaltungen oder Seminare)

- **Nutzungsstrategien:**
  - Komplette Entwicklung für ein einheitliches Projekt
  - Teilweise Selbstnutzung (z. B. Werkstatt oder Büro) und Vermietung/Verkauf des Rests (z. B. Storage Space oder Gastronomie)
  - Parzellierung in kleinere Einheiten für unterschiedliche Nutzer
- Aufschließung: Aufschließungskosten sind noch zu entrichten

Das Grundstück ist strategisch optimal positioniert und bietet durch seine Größe und Bebauungsdichte ein hohes Entwicklungspotenzial.

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf www.landaa.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. *Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m
U-Bahn <9.500m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap