

# **GEWERBEGRUNDSTÜCK DIREKT AUF DER HAUPTSTRASSE!**



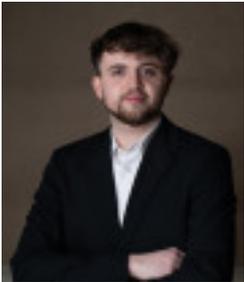
**Objektnummer: 4959**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	650,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	460,00 €

## 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.







## Objektbeschreibung

In der Angerner Straße, direkt an der Hauptstraße von 2232 Deutsch-Wagram, steht ein Gewerbegrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. **4.133 m<sup>2</sup> zum Verkauf**. Mit einer Bebauungsdichte von **60 % können bis zu ca. 6.000 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> möglich, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Attraktive Kaufpreise:

- **299.000 Euro für ca. 500 m<sup>2</sup>**
- **550.000 Euro für ca. 1.000 m<sup>2</sup>**
- **990.000 Euro für ca. 2.000 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>
- Bebauungsdichte: 60 % (ca. 6.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche möglich)
- Parzellierung: Erwerb ab ca. 500 m<sup>2</sup> 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.**

**Lage und Infrastruktur:**

Die **Angerner Straße liegt direkt an der Hauptstraße** von Deutsch-Wagram, einer stark **frequenzierten Verkehrsader mit hoher Sichtbarkeit** und bester Erreichbarkeit. Deutsch-Wagram besticht durch seine exzellente Nähe zu Wien: **Die Wiener Stadtgrenze (1210 Wien) ist nur ca. 10–15 Minuten mit dem Auto entfernt**, und die S1 sowie A23 bieten schnelle Verbindungen in die Hauptstadt. Ein Highlight ist die Bahnverbindung: Der Bahnhof Deutsch-Wagram (ca. 1,4 km entfernt) ermöglicht mit der S-Bahn (S1) eine **Fahrt nach Wien Praterstern in ca. 21 Minuten, Wien Mitte in ca. 27 Minuten und Stephansplatz in ca. 30 Minuten (3–4 Verbindungen pro Stunde)**. Einkaufsmöglichkeiten (Billa Plus, Lidl, Hofer, DM, Apotheke) sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso Schulen, Kindergärten und Ärzte. Freizeitangebote wie der Marchfeldkanal oder der nahegelegene Nationalpark Donau-Auen bieten Erholung in der Natur.

**Diese Lage vereint urbane Anbindung mit der Ruhe einer Kleinstadt, ideal für Gewerbebetriebe mit Kundenverkehr oder Investoren, die von der Nähe zu Wien profitieren möchten.**

Diese Lage kombiniert die Ruhe einer Kleinstadt mit der urbanen Erreichbarkeit Wiens, was sie perfekt für Unternehmen oder Wohnbauentwickler macht, die eine strategische Position mit guter Infrastruktur suchen.

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap