

**\*\*\*Exklusives Grundstück in Zentrumslage!\*\*\***



**Objektnummer: 1633/249**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Patrick Eigner**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau

H +43 676 / 32 65 041

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



**Grundstücksfläche**  
3029 m<sup>2</sup>

**Bruttogeschossflächen**  
224 m<sup>2</sup> DG  
+450 m<sup>2</sup> 1.OG  
+433 m<sup>2</sup> EG  
**1.107 m<sup>2</sup>**  
+450 m<sup>2</sup> KG



**Gesamtübersicht**  
**Projektstudie Maria Enzersdorf**  
Schulplatz 1 2344 Maria Enzersdorf



Dachgeschoss  
**Projektstudie Maria Enzersdorf**  
Schulplatz 1 2344 Maria Enzersdorf



1.Obergeschoss

**Projektstudie Maria Enzersdorf**

Schulplatz 1 2344 Maria Enzersdorf

leben statt wohnen.

*fortuna*



**Erdgeschoss**

**Projektstudie Maria Enzersdorf**

Schulplatz 1 2344 Maria Enzersdorf

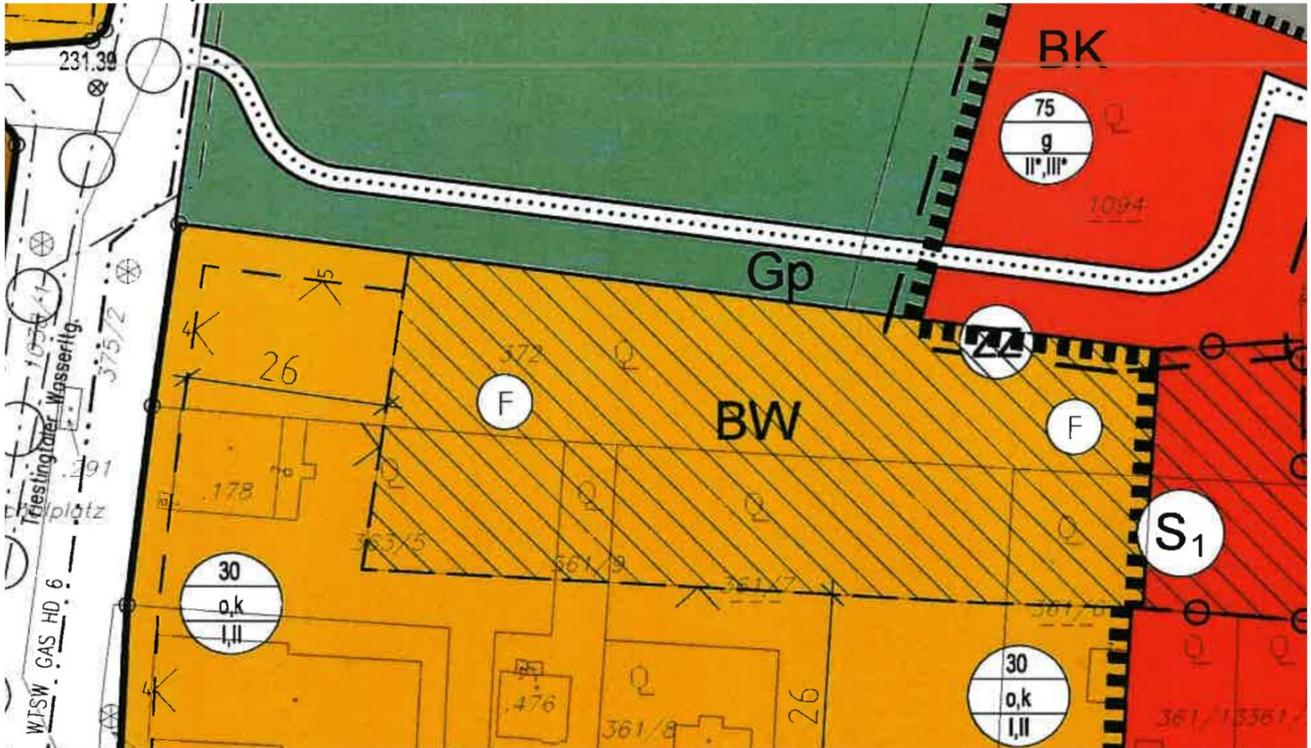
M 1:400  
*fortuna*  
R-21



Kellergeschoss

Projektstudie Maria Enzersdorf

Schulplatz 1 2344 Maria Enzersdorf



Flächenwidmungs und Bebauungsplan  
Projektstudie Maria Enzersdorf  
Schulplatz 1 2344 Maria Enzersdorf

# Objektbeschreibung

## Highlights:

- riesiges Grundstück
- absolute Ruhelage
- Wertanlage mit Potenzial
- kinderfreundliches Ortsgefüge
- alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe
- Altbäume, die unersetzbaren Charme versprühen
- blickdichter Zaun um das ganze Grundstück

Willkommen in **Maria Enzersdorf**. Das **3.029 m<sup>2</sup>** große unbebaute Grundstück kann mit **1.100 m<sup>2</sup>** Bruttogeschossfläche. Diese gliedert sich in 433 m<sup>2</sup> Erdgeschoß, 450 m<sup>2</sup> Obergeschoß und 240 m<sup>2</sup> Dachgeschoß. Zusätzlich ist Platz für ein **450 m<sup>2</sup>** großes Kellergeschoß, welches als Tiefgarage Platz für **13 PKW-Stellplätze** bieten könnte – eine Erweiterung um 11 zusätzliche Plätze ist theoretisch möglich, was einer zusätzlichen Bruttogeschossfläche von ca. 288 m<sup>2</sup> entspricht. Die Widmung ist Bauland/Wohnen.

Für das Grundstück liegt eine Bebauungsstudie für ein Einfamilienhaus vor.

Die Adresse Schulplatz 1 in Maria Enzersdorf grenzt an den zum wunderschönen **Schloss Hunyadi** gehörenden Hunyadi Schlosspark.

Die Nachbarschaft besticht durch einen **charmanten Mix** aus modernen Einfamilienhäusern und historischen Altbauten.

Für alltägliche Besorgungen finden sich in weniger als **10 Gehminuten** entfernt eine

Bankfiliale, ein Friseursalon, eine Apotheke sowie zwei Supermärkte.

Der Kaufpreis versteht sich für 50% der Grundstücksanteile (schlichtes Miteigentum).

Maria Enzersdorf besticht durch eine **hervorragende Verkehrsanbindung**. Ob Bus oder Bahnhof – Sie gelangen schnell und bequem in die **umliegenden Städte** und **Regionen**. So sind Sie sowohl im Alltag als auch in Ihrer Freizeit flexibel und mobil.

Stellen Sie sich vor, Sie bauen Ihr persönliches **Traumhaus** auf diesem großzügigen Grundstück, umgeben von der herrlichen Natur und der Ruhe, die Maria Enzersdorf zu bieten hat. Genießen Sie die **Vorzüge** eines ruhigen Lebens in der Nähe von **Wien**, wo Sie sowohl die **Annehmlichkeiten der Stadt** als auch die **Erholung** in der Natur in Reichweite haben.

Nutzen Sie diese **einmalige Gelegenheit**, um den **Grundstein** für Ihre zukünftige Lebensqualität zu legen. **Kontaktieren** Sie uns noch heute für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen **Besichtigungstermin**.

Lassen Sie sich von der **Schönheit** und den **Möglichkeiten** dieses Baugrundstücks in Maria Enzersdorf begeistern und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Niederösterreich!

Für eine **Führung über das Grundstück kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer: **0676 326 50 41**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <3.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap