

# **Bauträgerliegenschaft in Deutsch-Wagram! Mega Potential!**



Drohnenaufnahme

**Objektnummer: 6547/4168**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Markus Dassler**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

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



# Objektbeschreibung

## Die Informationen:

- **Grundstücksfläche:** ca. 5.171 m<sup>2</sup> (laut Grundbuch)
- **TOP Lage**
- **Altbestand am Grundstück**
- **Bauland Agrar**
- **Bebauungsdichte:** 70%
- **Geschlossene Bauweise**
- **Bauklasse:** 1, 2
- **Direkt beim Marchfeldkanal** (mit Zufahrt von dort)
- **Hinterer Teil der Liegenschaft „Hintausbereich“:** Daher kein Wohnen zulässig (geschätzt rund 1.800 m<sup>2</sup> – dies geht aus den Unterlagen leider nicht konkret hervor)
- **Aktuell ist eine Bausperre verhängt:** Die genaue Beschreibung hierzu erhalten Sie in den Anhängen.

## Welche Dinge nach Absprache mit der Gemeinde funktionieren könnten:

2. **Großvolumiger Wohnbau:** (Beispielsweise Genossenschaften)

4. **Kleinere Wohnbauten:** in Form von Doppelhäusern (hierzu gab es bereits Studien vor der Bausperre)

## 6. **Tinyhomes-Siedlungen**

### ? **Bildungseinrichtungen**

- **Kindergärten:**

- mehrere Kindergärten im Ort

- **Schulen:**

- Volksschule Deutsch-Wagram

- Mittelschule Deutsch-Wagram

- Bundesoberstufenrealgymnasium Deutsch-Wagram

- Hort der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram

## ? Gesundheitsversorgung

- **Ärzte:**

- Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Fachärzte im Ortsgebiet

- **Apotheken:**

- Apotheke Deutsch-Wagram

- **Krankenhaus:**

- Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf (ca. 30 Min. mit dem Auto)
- Klinik Floridsdorf in Wien (ca. 25 Min. mit dem Auto oder öffentlich)

## ?? Nahversorgung

### Einkaufsmöglichkeiten

- **Billa** - ca. 1 km

- **LIDL** - ca. 2 km
- **HOFER** – ca. 2 km
- **Spar** – ca. 2 km
- **BIPA und weitere Geschäfte** – ca. 2 km
- **Apotheke** - ca. 1 km

## ? Öffentlicher Verkehr

### Bahn

- **Bahnhof Deutsch-Wagram** (ca. 1,1 km entfernt):
  - **S1 Schnellbahn**: Richtung Wien Leopoldau – Wien Mitte – Wien Meidling
  - **REX-Züge Richtung Gänserndorf – Wien – Mödling**
  - Fahrtzeit nach Wien Leopoldau: ca. 10 Min
  - Wien Hauptbahnhof: ca. 25–30 Min

### Busverbindungen (VOR)

- **Linie 520 Wien Aderklaaer Straße - Deutsch Wagram - Kollnbrunn**

- **Linie 521 Deutsch Wagram - Strasshof - Gänserndorf**

### ? **Auto-Anbindung:**

- **Schnelle Anbindung an die B8 (Angerer Straße) und die S1 Wiener Außenring Schnellstraße**

- **Fahrzeit:**

- Wien Stadtgrenze: ca. 10 Min
- Wien Zentrum: ca. 25–30 Min
- Flughafen Wien-Schwechat: ca. 35 Min

### ? **Besonderheiten & Freizeit**

- **Naherholung & Freizeit:**

- Spazierwege entlang der Felder & Kleingärten
- Sportplatz, Tennisplätze und Freibad im Ort
- Reiterhöfe und Radwege in der Umgebung

- **Gemeindeleben:**

- Vielfältige Vereine und Veranstaltungen
- Familienfreundliche Gemeinde mit guter Infrastruktur

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <6.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <8.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap