

Premiumprojekt - 4.796 m² Grundstück - ISTA-Nähe - 2.233 m² bewilligte Nutzfläche - Baubewilligt



Objektnummer: 8370

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Maria Gugging
Nutzfläche:	2.233,00 m ²
Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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



©SQUAREBYTES 2021



4

Objektbeschreibung

Baubewilligt • exklusiv • sofort realisierbar

In begehrter Grünruhelage von Maria Gugging gelangt dieses außergewöhnliche Bauträgerprojekt mit rechtskräftiger Baubewilligung zum Verkauf. Auf einer **Gesamtgrundstücksfläche von ca. 4.796 m²** entsteht ein hochwertiges Wohnensemble mit einer geplanten **Gesamtnutzfläche von ca. 2.233 m²**. Die leichte Hanglage ermöglicht attraktive Ausblicke über die umliegende Hügellandschaft und garantiert zugleich höchste Privatsphäre.

Das genehmigte Projekt umfasst moderne Doppelhäuser mit großzügigen Eigengärten, Terrassen und Balkonen. Sämtliche Einreichpläne und Bewilligungen liegen vor. Sie erwerben ein **baureifes Projekt ohne Planungs- und Genehmigungsrisiko**.

Projektkennzahlen

- Grundstück gesamt: **ca. 4.796 m²**
- Genehmigte Gesamtnutzfläche: **ca. 2.233 m²**
- **6 Bauplätze** mit bewilligter Doppelhausbebauung
- Großzügige Außenflächen & private Eigengärten
- Hochwertiges, zielgruppenstarkes Wohnkonzept

Flexible Erwerbsstruktur

Die einzelnen **Bauplätze können auch separat erworben werden**, wodurch sowohl Bauträger als auch private Bauherren oder Baugemeinschaften individuelle Umsetzungsmöglichkeiten erhalten.

Darüber hinaus unterstützen wir Sie auf Wunsch gerne bei der **Realisierung des Bauvorhabens** von der Projektkoordination über die Vermittlung zuverlässiger Bauunternehmen bis hin zur schlüsselfertigen Umsetzung.

Alles aus einer Hand - effizient, strukturiert und professionell begleitet.

Projektpotenzial für Bauträger

Aufrechte Baubewilligung

Attraktive, ruhige Wohnlage mit Grünblick

Klare Zielgruppe im ISTA-Umfeld

Hohe Nachfrage nach modernen Doppelhaus-Einheiten

Gute Weiterverwertbarkeit (Verkauf oder Vermietung)

Exzellente Lage mit nachhaltigem Wertpotenzial

Nur wenige Gehminuten vom renommierten **Institute of Science and Technology Austria (ISTA)** entfernt, bietet der Standort eine einzigartige Kombination aus internationalem Umfeld, Naturqualität und urbaner Nähe. Klosterneuburg ist in rund 12 Minuten erreichbar, das Wiener Stadtzentrum in ca. 30 Minuten. Infrastruktur, Schulen und Nahversorgung befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

Standortvorteile

- Nur ca. 750 m zum **Institute of Science and Technology Austria (ISTA)**
- Ortszentrum fußläufig erreichbar
- Klosterneuburg-Zentrum ca. 12 Minuten mit dem PKW
- Wien Zentrum ca. 30 Minuten
- Bahnhof Klosterneuburg-Kierling ca. 11 Minuten mit dem Auto

Ihr strategischer Vorteil

In der aktuellen Marktsituation bedeutet dieses Projekt vor allem eines -> **Zeitersparnis von bis zu 24 Monaten.**

Keine Einreichplanung, kein Behördenverfahren, kein Bewilligungsrisiko, Sie starten unmittelbar mit der Umsetzung. Ideal für Bauträger, Investoren oder Projektentwickler mit Fokus auf hochwertige Wohnimmobilien im Wiener Umland sowie für die Vermietung an internationale Fachkräfte und Expats im ISTA-Umfeld.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.