

**Baugrund 884 m<sup>2</sup> | Vollaufgeschlossen | Altbaumbestand |  
Bauklasse I-II | Königsbrunn – 5 km Wien-Stammersdorf**



**Objektnummer: 7984/233**  
**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2202 Königsbrunn im Weinviertel
<b>Kaufpreis:</b>	498.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Maximilian Mayrhofer**

Maximilian Mayrhofer Immobilien  
Hübnersiedlung 4  
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

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



# Maximilian Mayrhofer

— IMMOBILIEN —

VERMITTLUNG  
FINANZIERUNG  
BEWERTUNG

 [www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at)  +43 664 51 55 985  [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at)

## Objektbeschreibung

Königsbrunn, nördliches Weinviertel. 884 m<sup>2</sup> Baugrund. 2 km nach Hagenbrunn, 5 km nach Wien-Stammersdorf.

Vollaufgeschlossen. Sofortiges Baurecht. Keine Anschließungskosten.

Grundstücke dieser Größe mit vorhandener Vollerschließung und gesichertem Baurecht in dieser Wiener Stadtrandnähe sind am Markt rar – und werden es bleiben.

### Die Eckdaten:

- Grundstücksfläche: ca. 884 m<sup>2</sup>
- Grundstücksbreite: ca. 26 m
- Bebaubarkeit: Bauklasse I oder II gemäß NÖ Bauordnung
- Vollaufgeschlossen: Wasser, Kanal, Strom vorhanden – keine Anschließungskosten
- Abbruchhaus auf dem Grundstück – Anschlüsse gesichert, Abriss einkalkulierbar
- Gewachsener Altbaumbestand, ruhige Naturlage

### Was dieses Grundstück vom Standard abhebt:

Ein bestehendes Abbruchhaus sichert sämtliche Anschlüsse – der häufig unterschätzte Kostenfaktor der Grundstücksentwicklung entfällt vollständig. Die Grundstücksbreite von 26 Metern ermöglicht großzügige Baukörper und flexible Bebauungskonzepte ohne Kompromisse beim Außenraumkonzept.

### Die Lage:

Königsbrunn liegt im nördlichen Weinviertel – naturnahe Wohnqualität, kein Stadtlärm, direkter

Zugang zu Weingärten und offener Landschaft. Wien-Stammersdorf in 5 km, Hagenbrunn in 2 km, Wien-Zentrum über die Schnellstraße in überschaubarer Distanz erreichbar.

Für den Eigenheimbau ebenso geeignet wie als Investitionsgrundstück mit solidem Substanzwert.

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.

**Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!**

[www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at) | [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at) | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <2.500m

U-Bahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap