

## **2 BAUGRÜNDE in WIENNÄHE - ERRICHTUNG von bis zu 4 WOHNEINHEITEN!**



Blick von der Nordseite des Bauplatzes

**Objektnummer: 25318**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Kaufpreis:</b>	799.998,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Michael Fath**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien

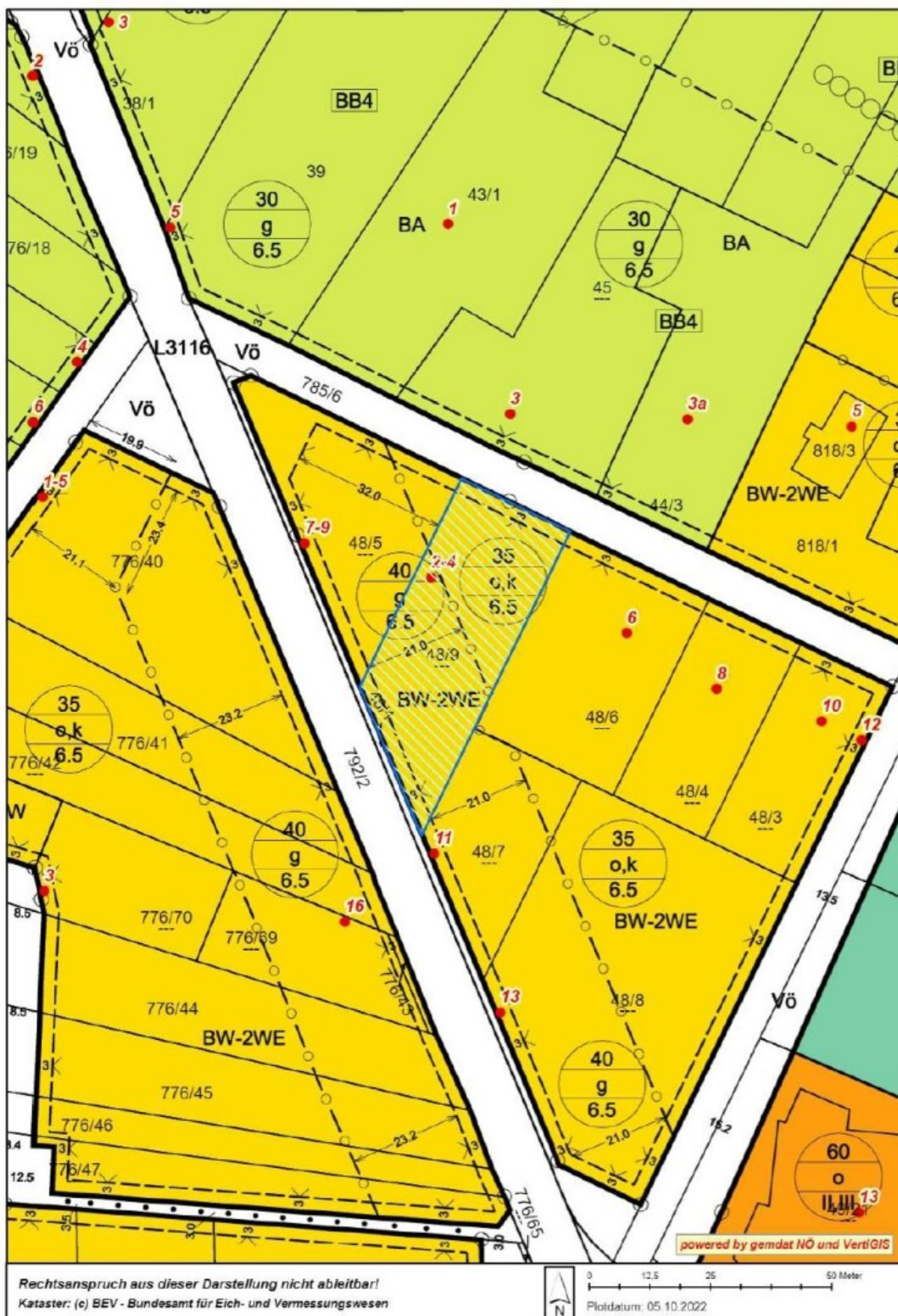
T +43 (676) 850 608 391

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

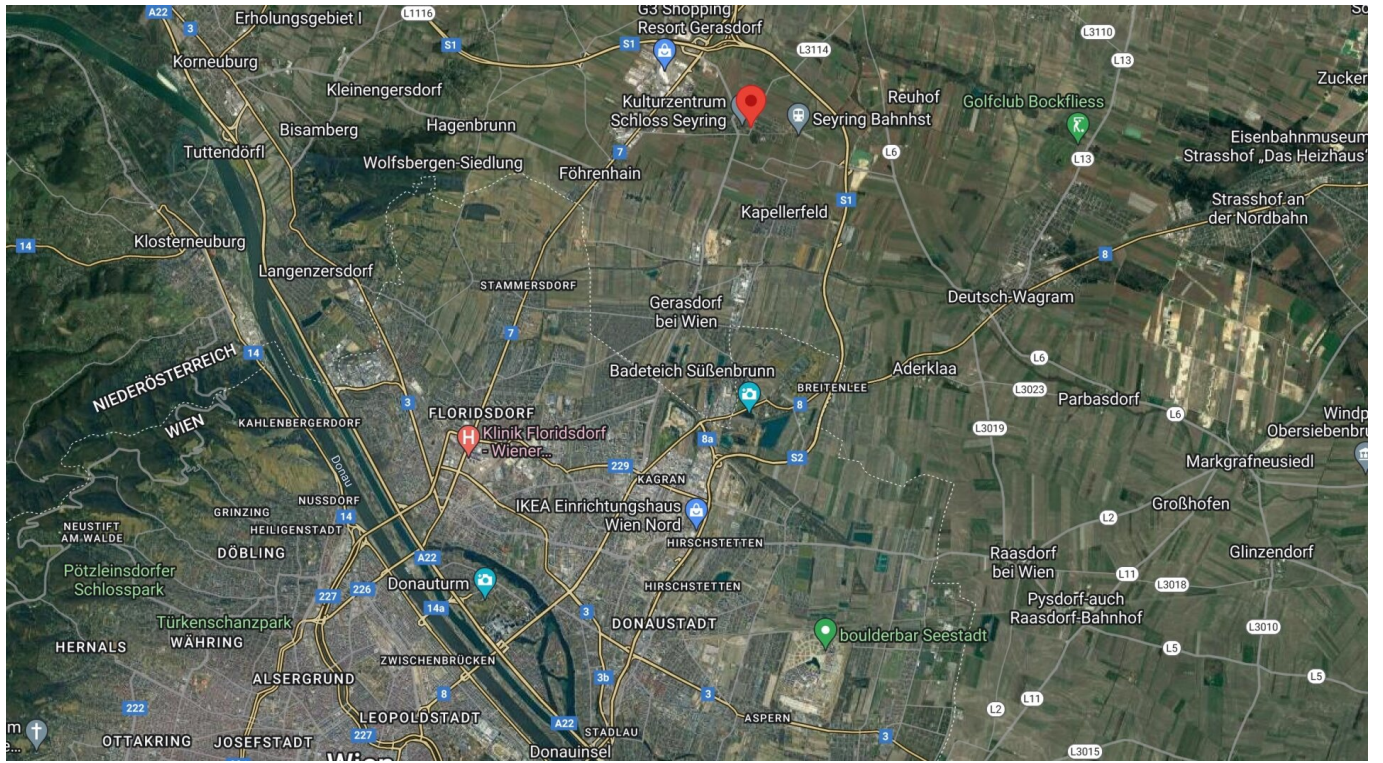














# Objektbeschreibung

## Zu Baugrund

Der **Baugrund** liegt in der **Mitte** von **Seyring** und ist **südlich** ausgerichtet. Die **Bauparzelle** weist eine **gesamt Größe von ca. 1.468 m<sup>2</sup>**. Eine **Teilung** des **Grundstückes** in **zwei gleich große Teile** ist **erfolgt!**

Der **Baugrund** weist an der vorderen und hinteren Seite eine **asphaltierte Straße** auf.

**Dieser Baugrund wurde bereits in zwei Teile geteilt, so dass man 4 Wohneinheiten errichten kann!**

## Bebauungsvorschriften und Flächenwidmung

Der Baugrund ist im rechtsgültigen **Flächenwidmungsplan** zur **Gänze als Bauland** und **Wohngebiet (BW-2WE)** ausgewiesen. Es können bis zu **zwei Wohneinheiten pro Baugrund** errichtet werden. Bei **Teilung** des **Baugrundes** können bis zu **vier Wohneinheiten** errichte werden. Es gilt das **niederösterreichische Baugesetz**. Die **Gesamthöhe** des Hauses darf **6,5 m** nicht überschreiten. Die **Verbauungsdichte** liegt zwischen **35%** (nördlicher Teil) und **40%** (südlicher Teil) - siehe **Bebauungsplan**. Auf der **südlichen Seite** des **Baugrundes** ist eine **geschlossene Bauweise** vorgeschrieben und auf der **nördlichen Seite** kann **offen**, oder **gekuppelt** gebaut werden.

## Maße des Bauplatzes

Der **Baugrund** hat eine **Größe** von ca. **1.460,00 m<sup>2</sup>**. Die **südliche Breite** misst ca. **33,00 m**. Die **nördliche Breits** ist ca. **25,00 m**. Die **westliche Länge** ist ca. **42,00 m** lang und die **östliche Länge** bewegt sich ca. bei **70,00 m**.

## Aufschließungskosten

Die **Aufschließungsabgabe** an die Gemeinde wurde entrichtet und ist im Kaufpreis enthalten.



## Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben, bzw. liegen vorm Grundstück: **Kanal, Wasser, Strom, Gas.**

## Verkehrsanbindung

Die **Schnellbahn-Station (S2)** ist in ca. **15 Gehminuten** (ca. 1,50 km) erreichbar. Mit der **S2** (Schnellbahn) gelangen Sie z.B.: nach **Wien, Wolkersdorf, Mistelbach** oder **Laa an der Thaya**. Die Schnellbahn benötigt bis Wien ca. 7 Minuten.

Mit dem **Auto** benötigt man **ca. 9 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze** (ca. 6,0 km). Auf der neuen **Autobahnanschlussstelle S1** ist man in ca. 3 Minuten.

## Lage

**Seyring bei Wien** liegt in **Niederösterreich** an der **nördlichen Wiener Stadtgrenze** und linksseits der Donau. **Seyring** gehört zur **Großgemeinde Gerasdorf**. Die **Fläche** der **Großgemeinde** umfasst **ca. 35,2 Quadratkilometer**. **Ca. 1,17 Prozent** der **Fläche** sind **bewaldet**.

## Infrastruktur

In Seyring selber gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule, ein Wirtshaus, Nahversorger MoSo Markt, Freizeitklub, Hortverein, Jagdgesellschaft, Kultur- Sport und Verschönerungsverein, Reitstall, SC Seyring, Stemmclub, Tennisclub, Freiwillige Feuerwehr, Weinfreunde, usw.

Zum Einkaufen fährt man nach Gerasdorf (Hofer, Ströck, Zielpunkt, Apotheke, Billa, etc.) oder nach Wolkersdorf, bzw. ins fünftgrößte Einkaufszentrum – G3 an der Brünnerstraße.

## Geschichtliches

Im österreichischen Kernland Niederösterreich, am Rande des Marchfeldes liegend, Seyring. 1805 wurde die Katastralgemeinde Gerasdorf konstituiert. Nach dem Anschluss an das Dritte



Reich 1938 wurde der Ort Wien eingemeindet. 1954 wurde die Gemeinde – mit dem Gebietsänderungsgesetz und der Rückgliederung der Wiener Randgemeinden in das Bundesland Niederösterreich – wieder selbständig. Erst 1972 wurde die Gemeinde Seyring in die Gemeinde Gerasdorf eingegliedert.

Im Mai 1992 wurde Gerasdorf zur Marktgemeinde erhoben. Am 17. Dezember 1998 hat der NÖ Landtag die Stadterhebung von Gerasdorf beschlossen.

Die ältesten Orte der Gemeinde sind Gerasdorf und Seyring. Gerasdorf wird urkundlich erstmals um 1200 im Klosterneuburger Trätionsbuch genannt, "Viricus des Gerhartesdorf" ist Zeuge einer Schenkung an das Kloster.

Die ältesten urkundlichen Nennungen von Seyring stammen ebenfalls aus dem 11. Jahrhundert, es finden sich erste Nennungen als "Seuringe". Angeblich soll ein Ring aus Seen die Ortschaft früher umgeben haben, worauf der Ortsname zurückzuführen sein könnte.

In der jetzigen Katastralgemeinde Seyring befand sich im zweiten Weltkrieg der Flugplatz Seyring mit dem Decknamen "Wetterfrosch" sowie eine Luftkampfschule (Wien-Seyring). Beim Balkanfeldzug 1941 war dort die 4.(F) Aufklärungsgruppe 121 Luftflotte stationiert. Ab 1944 war dieser Militärflugplatz Ziel alliierter Luftangriffe. Bombentrichter in den umgebenden Wäldern und Überreste dieses Flughafens - wie betonierte Landebahn, Erdwälle um frühere Geschützstellungen und Fundamentreste der Hangars - sind in und um Seyring heute noch sichtbar.

## **Übergabe**

Die Übergabe erfolgt nach Kaufvertragsunterzeichnung.

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 <4.500m

Klinik <6.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap