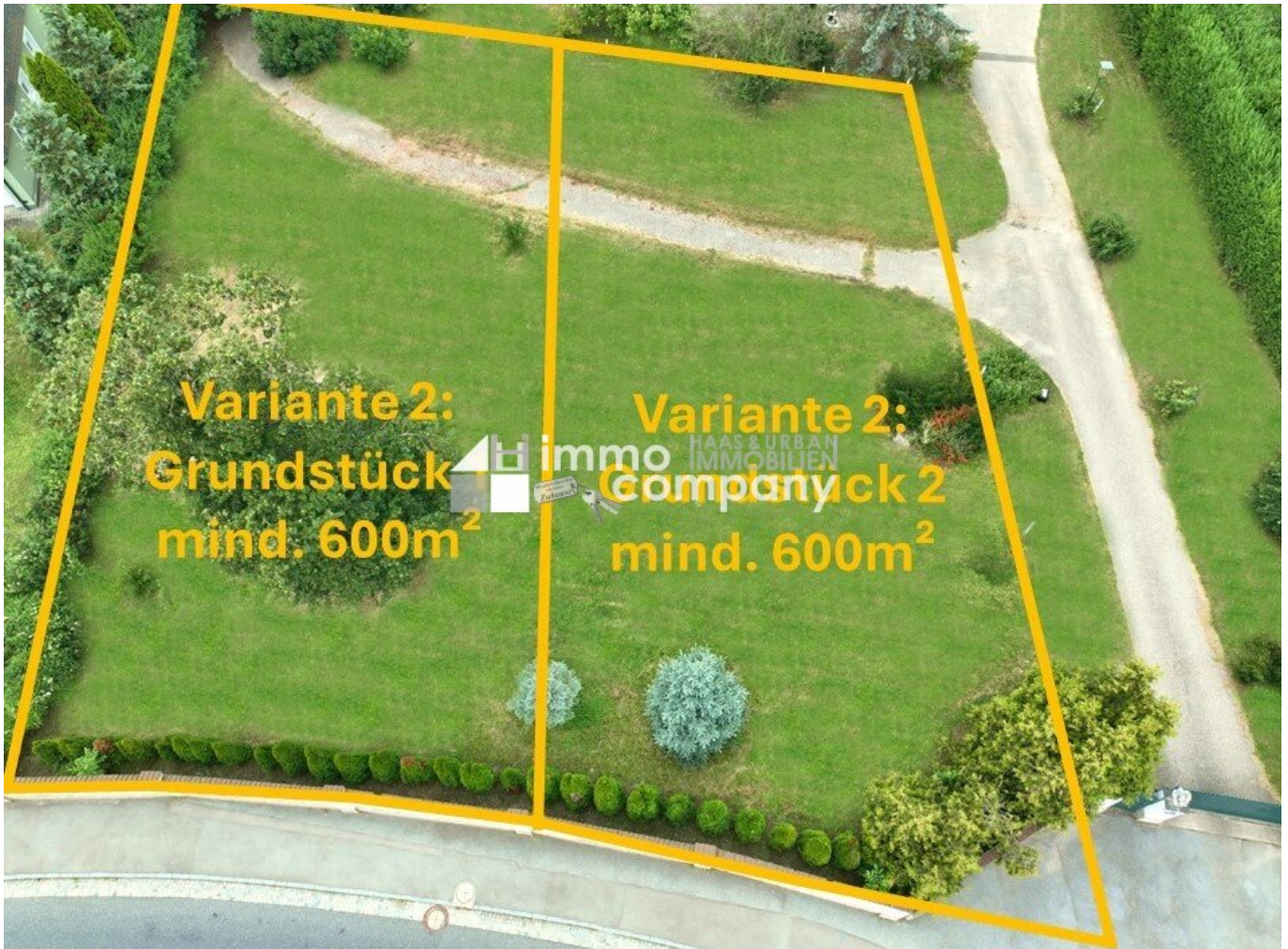


**Ausgewogenes Grundstück ab 600m<sup>2</sup> in  
Magarethen/Moos!**



Variante 2

**Objektnummer: 7939/2300160435**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2433 Margarethen am Moos
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	408,33 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis auf Verhandlungsbasis

### **Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

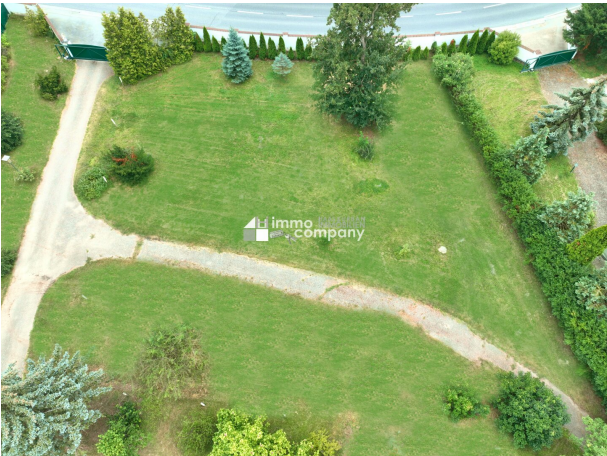


### **DI (FH) Benjamin Heidegger**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410040

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



Und, noch immer  
auf der Suche nach  
dem richtigen  
Immobilienexperten?

**Benjamin Heidegger**

**IMMOBILIENEXPERTE**

BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG



**0699 184 100 40**

[benjamin.heidegger@immo-company.at](mailto:benjamin.heidegger@immo-company.at)



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Suchst du ein lässiges, idyllisches Grundstück auf deine Wunschgröße zugeschnitten?**

**Ab mindestens 600m<sup>2</sup> erhältlich, max. 1.390m<sup>2</sup> sind möglich.**

**Auch als Wertanlage geeignet, da kein Bauzwang vorgeschrieben.**

### **Highlights:**

- Unbebautes Grundstück
- Glasfaseranschluss wird gerade an der Grundgrenze vorbereitet
- Strom, Kanal, Wasser, Telefon sind an der Grundgrenze bereits vorhanden
- Mauereinfriedung bereits vorhanden, sprich ein massiver Zaun (hoher Sichtschutz)

### **Bebauungsbestimmungen:**

Widmung: Bauland "Agrar"

Bauklasse: I, II

Bebauungsform: Offen

Bebauungsdichte: 30%

Wohneinheiten: mind. 4, max. 8 Wohneinheiten

### **Abmessungen:**

Gesamtgrundstück: ca. 42x33m

davon 600m<sup>2</sup>: ca. 21x33m

### **Zusatzinformation:**

Grundstücke wird nach Kauf geteilt, Ergänzungsgebühren werden durch die Gemeinde veranschlagt.

Teilungsvorschlag wird im Expose angegeben.

**Lage:**

Magarethen/Moos ist Bestandteil der Gemeinde Enzersdorf/Fischa befindet sich inmitten des Bezirkes Bruck/Leitha direkt vor den Toren Wiens.

Einkaufsmöglichkeiten in Götzendorf und Schwadorf, auch in Enzersdorf/Fischa (Lagerhaus, Billa, Hofer, etc.)

Kindergarten wenige Gehminuten entfernt, nächste Volksschule in den Nebenortschaften Götzendorf, Enzersdorf/Fisch und Schwadorf.

Ärzte in der Ortschaft vorhanden. Ebenfalls lädt ein Heurigenlokal und Restaurant zur genussvollen Kulinarik ein.

Mehrere Reitanlagen, Golfclubs und Tennisanlagen in unmittelbarer Umgebung.

Die Bezirkshauptstadt Bruck/Leitha ist in ca. 10 Minuten per Auto erreichbar. Mit dem Auto erreicht man Eisenstadt in 25min, Wien in 15min, ebenso den Flughafen in 15min. Darüber hinaus stehen sehr gute öffentliche Busverbindungen (u.a. Linie 248) für schnelle Reisen nach Wien, Bruck/Leitha, usw. zur Verfügung.

Der nächste Bahnhof (Ostbahn) befindet sich in der Nebenortschaft Götzendorf/Leitha, ca. 3km entfernt.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

[benjamin.heidegger@immo.company.at](mailto:benjamin.heidegger@immo.company.at)

Vermittlungshonorar lt. Maklerverordnung

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <4.000m

Arzt <5.000m

Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <3.500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap