

**Maria Enzersdorf - wunderbares, großzügiges  
Baugrundstück in Grünruhelage mit Aussicht**



**Objektnummer: 139**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 2344 Maria Enzersdorf

## Ihr Ansprechpartner



### **Dieter Marker**

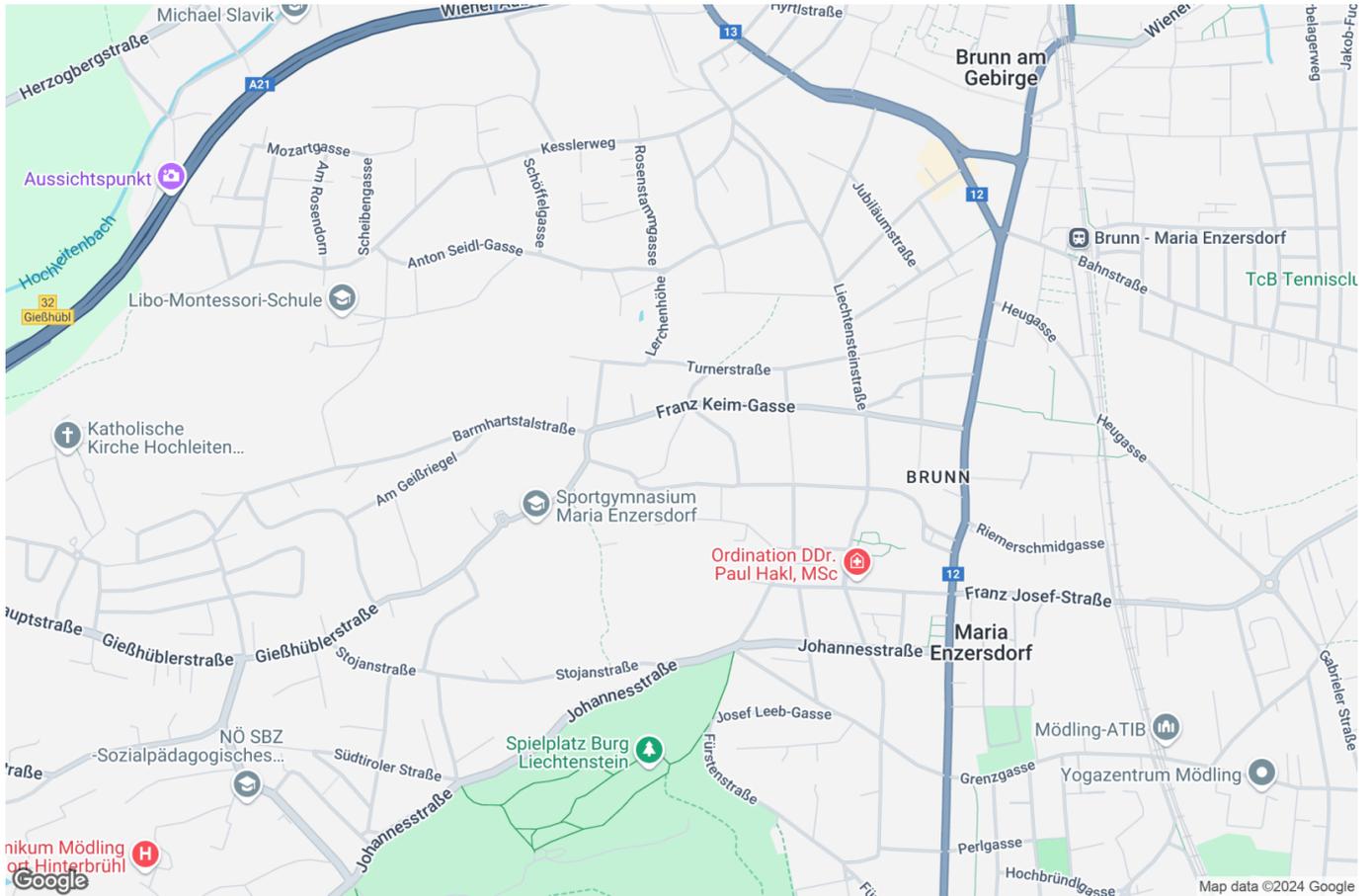
Marker Immobilien GmbH  
Sternngasse 3/2/6  
1010 Wien

T +43 664 3134681  
H +43 664 3134681

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



Grundstück in Grünruhelage



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt ein in leichter Hanglage liegendes, rechteckiges Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1307 m<sup>2</sup> in ausgezeichneter Lage in der Marktgemeinde Maria Enzersdorf.**

Laut Bebauungsstudie wäre eine Teilung des ca. 24 m x 55 m großen Grundstücks möglich - in Summe könnten somit vier Wohnungen mit gesamt ca. 680 m<sup>2</sup> WNF (jeweils ca. 170 m<sup>2</sup> auf drei Geschossen) entstehen.

### Flächenwidmung

- Bauland - Wohngebiet / Beschränkung auf 2 Wohneinheiten
- 25% bebaubare Fläche / ca. 330 m<sup>2</sup>
- Bauweise: offen
- Gebäudehöhe: 7 m
- nicht aufgeschlossen

### Lage & Infrastruktur

Das in leichter Hanglage befindliche Grundstück liegt in einer sehr ruhigen und ansprechenden Wohngegend in der Marktgemeinde Maria Enzersdorf. Volksschule, Kindergarten, das Schloss Hunyadi sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Gegendnähe.

### Verkehrsanbindung

Anbindung mittels Individualverkehr an die A2 - Südbahn in ca. 5 km Entfernung.

Die Anbindung mittels öffentlicher Verkehrsmittel ist durch diverse Bus-Linien gewährleistet.

Die Autobus-Linien 206, 259, 261, 262 und 269 sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Der Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap