

Zwei vielseitige Grundstücke in Blumenthal – Wohnen & Natur auf über 8.300 m²



IMG_20250318_104408-

Objektnummer: 141/82560

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2225 Zistersdorf
Kaufpreis:	195.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

Ihr Ansprechpartner



Michael Kadlec

Rustler Immobilien treuhand

T +4318949749659

H +4367683434659

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





Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen und Arbeiten in der Natur – diese einmalige Gelegenheit umfasst sechs Grundstücksparzellen mit zwei unterschiedlichen Widmungen auf insgesamt ca. 8.346 m². Während das Baugrundstück eine Bebauung samt Tierhaltung ermöglicht, bietet das Grünland-Grundstück eine naturbelassene Fläche, die sich ideal für landwirtschaftliche oder ökologische Projekte eignet. **Grundstück 1: Großzügiges Baugrundstück – Ideal für Wohnen & Tierhaltung** Dieses aufgeschlossene Grundstück mit ca. 2.184 m² überzeugt durch die Widmung Bauland Agrar, welche den Bau eines Wohnhauses erlaubt und auch eine über die übliche Haustierhaltung hinausgehende Tierhaltung ermöglicht. Durch die Bebauung von drei Grundstücken mit dieser Widmung wäre theoretisch die Errichtung von mehreren Wohneinheiten möglich. Hierfür ist aber eine detaillierte Abstimmung mit der Gemeinde erforderlich! Das Grundstück wurde bereits erschlossen, da sich vormals zwei Gebäude darauf befanden, die abgetragen und fachgerecht entsorgt wurden. Aus den Ziegelresten wurde eine Rampe errichtet, die den Höhenunterschied zwischen dem vorderen und hinteren Bereich des Grundstücks ausgleicht und eine Zufahrt von beiden Seiten ermöglicht. Ein besonderes Highlight ist die alte gemauerte Ziegelwand eines ehemaligen Stadels, die erhalten wurde, um den dahinterliegenden Erdkeller in zukünftige Projekte zu integrieren. Der aktuelle Eigentümer hatte ursprünglich geplant, diesen Bereich im mediterranen Stil zu revitalisieren, sodass hier Potenzial für kreative Gestaltungsmöglichkeiten besteht. **Grundstücksfläche:** ca. 2.184 m²**Erschlossen:** Strom, Wasser und Kanalanschluss vorhanden**Topografie:** Steigung im hinteren Drittel des Grundstücks **Nutzung:** Bauland Agrar – perfekt für Wohnprojekte mit landwirtschaftlicher Nutzung **Bebauungsvorgaben (lt. Gemeinde)** **Bauweise:** Geschlossene Bauweise**Bauklasse:** 1 + 2**Bebauung:** Keine prozentuelle Bebauungsgrenze festgelegt **Privates Wohnen mit großzügigem Garten****Tierhaltung – von Pferden bis hin zu Kleintieren****Selbstversorgung mit Gemüseanbau & Obstgärten****Individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen** **Grundstück 2: Weitläufige Grünlandparzelle – Natur pur auf 6.162 m²** Angrenzend an das Baugrundstück erstreckt sich diese langgezogene, rechteckige Grünfläche mit ca. 6.162 m² in ruhiger Hintausslage. Die Grünland-Widmung macht es ideal für alle, die sich landwirtschaftlichen oder naturnahen Projekten widmen möchten, um einen Beitrag zu einer nachhaltigeren Zukunft zu leisten. **Grundstücksgröße:** ca. 6.162 m²**Widmung:** Grünland – geeignet für landwirtschaftliche, ökologische oder Freizeitnutzung**Topografie:** Hanglage mit malerischem Weitblick**Bodenbeschaffenheit:** Naturbelassene Wiese**Landwirtschaftliche Nutzung & Weideflächen****Ökologische Projekte wie Bienenhaltung oder Permakultur****Forst- oder Wiesenwirtschaft** **Blumenthal & Zistersdorf – Wissenswertes zur Umgebung** Blumenthal ist eine idyllische Katastralgemeinde der Stadtgemeinde Zistersdorf im Weinviertel. Die Umgebung besticht durch ihre weitläufigen Grünflächen, sanften Hügel und eine ruhige, naturnahe Atmosphäre. Zistersdorf, nur wenige Minuten entfernt, bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeitangeboten. Auch die Verkehrsanbindung ist gut – mit schnellen Verbindungen in Richtung Mistelbach, Wien und die angrenzenden Regionen. Diese einzigartige Kombination aus Bauland & Grünfläche bietet Ihnen

vielfältige Möglichkeiten zur Wohn- oder landwirtschaftlichen Nutzung. Durch den **Kombikauf beider Grundstücke lassen sich Synergien schaffen** – ideal für ein nachhaltiges Wohn- und Landwirtschaftsprojekt. **Kontaktieren Sie mich noch heute für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung vor Ort!**