

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



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

IMG_20250318_104408-

Objektnummer: 141/82560

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

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

Ihr Ansprechpartner



Michael Kadlec

Rustler Immobilientreuhand

T +4318949749659
H +4367683434659

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



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

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 **Hintauslage**. 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 Freizeitan geboten. 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!