

**\*\*\* RESERVIERT \*\*\* INVESTITIONSGRUNDSTÜCK:  
GÖLLERSDORF - CA. 3.900 m<sup>2</sup> BRUTTOGRUNDFLÄCHE  
ERZIELBAR**



Bild\_10

**Objektnummer: 240/01146**

**Eine Immobilie von Michael Zlabinger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Adresse**

Ecke Gerichtsbergg./Auf der Schanz

**Art:**

Grundstück - Baugrund Eigenheim

**Land:**

Österreich

**PLZ/Ort:**

2013 Göllersdorf

**Kaufpreis:**

600.000,00 €

**Provisionsangabe:**

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Zlabinger**

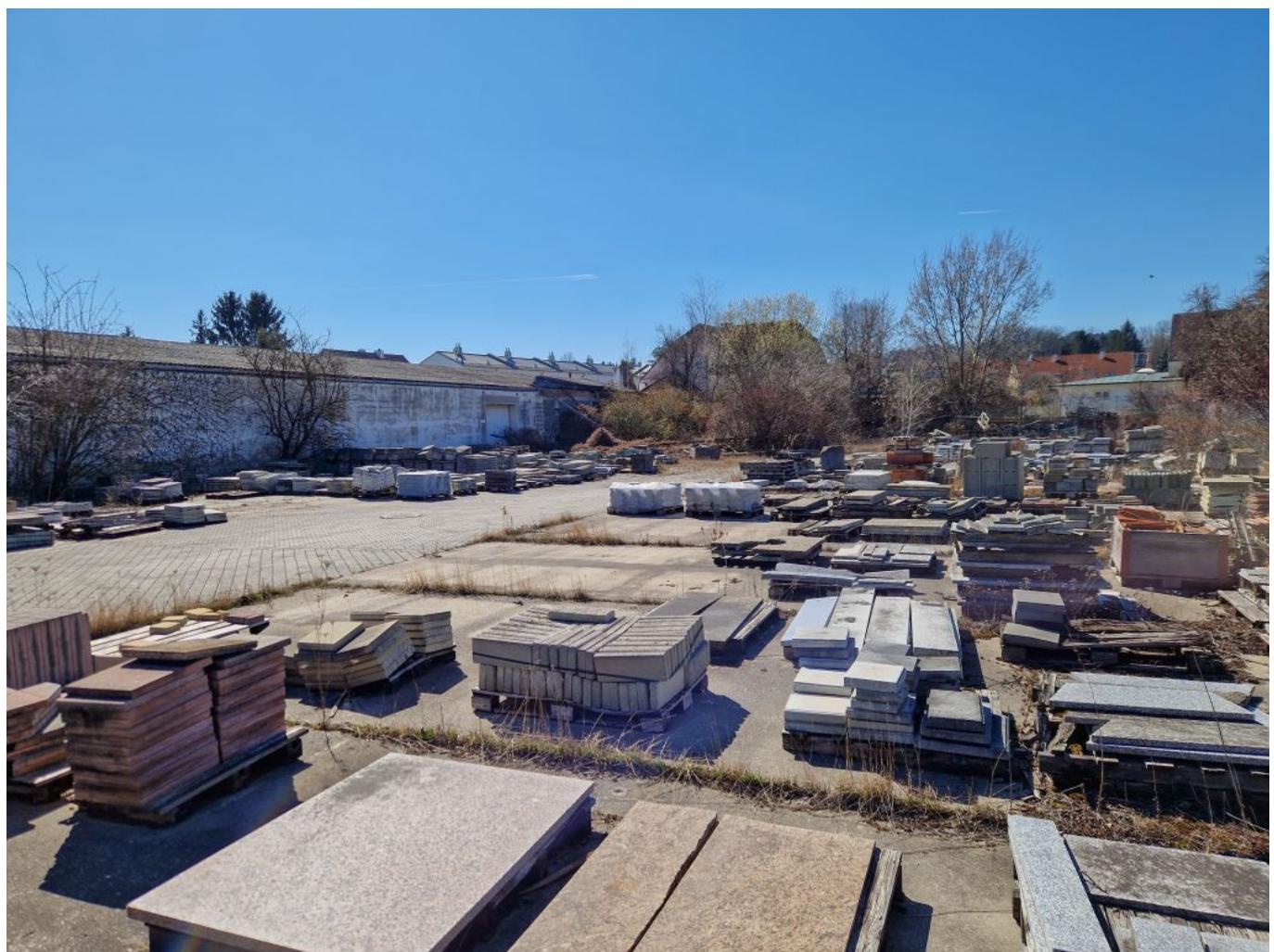
Michael Zlabinger Immobilien

T 0676/525 44 28

H 0676/525 44 28

F 02954/2057

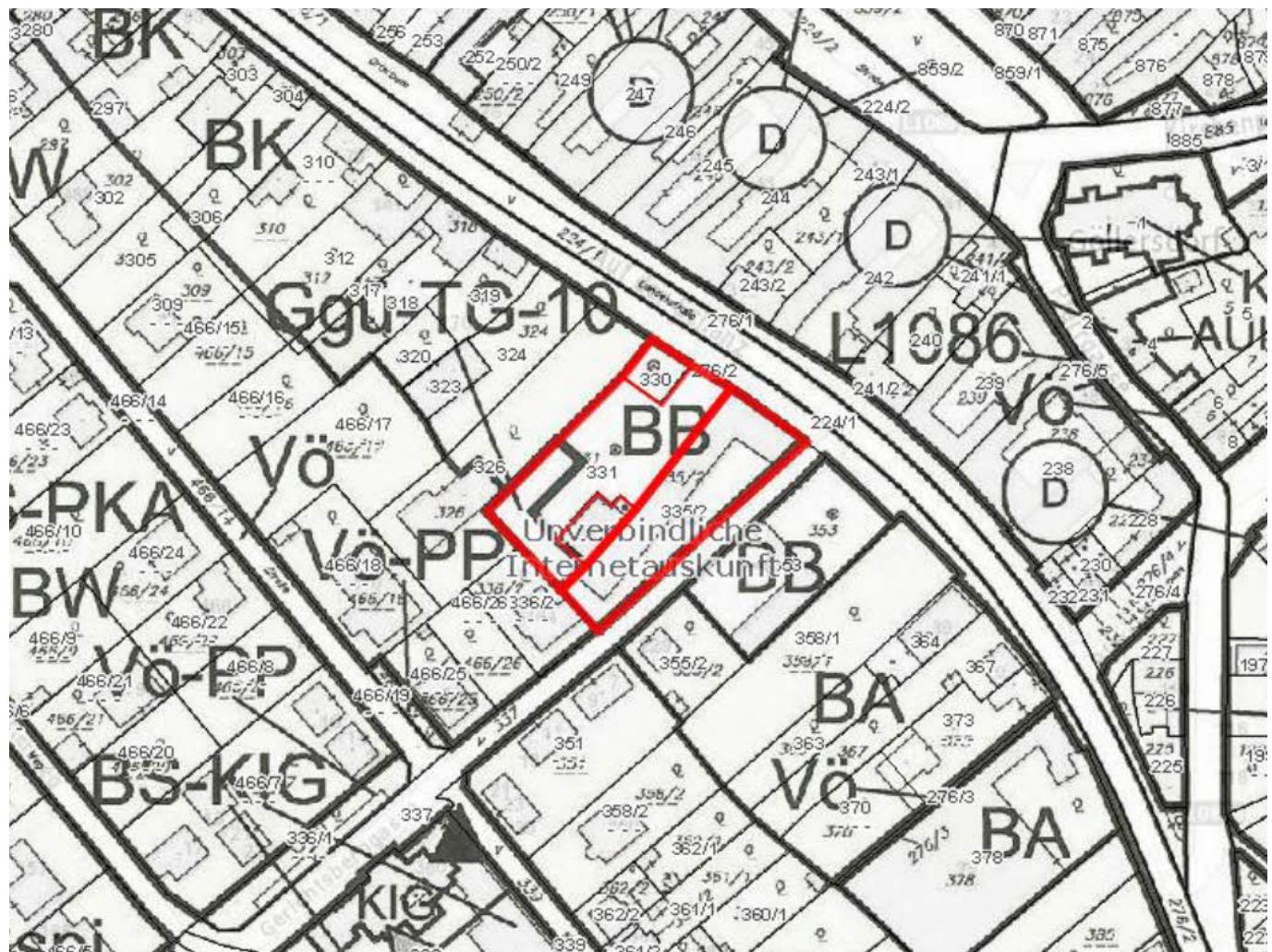
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

\*\*\* RESERVIERT \*\*\* INVESTITIONSGRUNDSTÜCK: ZENTRUM GÖLLERSDORF - CA. 3.900 m<sup>2</sup> BRUTTOGRUNDFLÄCHE ERZIELBAR Eckdaten des Grundstücks (kein Bauzwang): - **Richtpreis Grundstück € 600.000,- (ca. 154,- €/m<sup>2</sup>)**- Grundstücksfläche: ca. 3.898 m<sup>2</sup> (nicht im Grenzkataster) - Grundstücksmaße: im mittel ca. 77m x 52 m (siehe Grundstücksplan) - Widmung: dzt. Bauland Betriebsgebiet (BB), kann auf Bauland Kerngebiet umgewidmet werden - Bauklasse: I+II Es handelt sich bei diesem Angebot im Exklusivvertrieb um ein ehemaliges Betriebs- und Lagergelände im Herzen von Göllersdorf auf einer Doppeliegenschaft an der Ecke Gerichtsberggasse und Auf der Schanz. Auf dem Grundstück 335/2 befindet sich die alte, bereits weitestgehend geräumte Fertigungshalle für Betonfertigteile (z.B. Stiegen). Der Lagerplatz (Gst. 330, 331 u. 332) ist beinahe vollständig gepflastert bzw. betoniert. Ein kleiner, ca. 400 m<sup>2</sup> großer Bereich in der nord-west-seitigen Ecke des Gst. 331, weist einen Pflanzenbewuchs auf. **Widmung:** Entsprechend dem beiliegenden Flächenwidmungsplan verfügt ein Großteil der Flächen, ca. 3.498 m<sup>2</sup>, aktuell über die Widmung Bauland Betriebsgebiet (BB) und ein kleines Stück, ca. 400 m<sup>2</sup>, die Widmung Grünland Grüngürtel (Ggü). Nach Rücksprache mit der Gemeinde und dem zuständigen Raumplaner ist eine Umwidmung der Gesamtfläche von insgesamt ca. 3.898m<sup>2</sup> in Bauland Kerngebiet wahrscheinlich problemlos möglich. **Bebauungsdichte:** Die Bebauungsdichte wird im vorliegenden Fall mittels der Geschoßflächenzahl (GFZ), welche hier GFZ=1 beträgt, definiert. Das bedeutet, dass die Bruttogrundfläche (BGF) der oberirdischen Geschoße gleich groß, wie die Grundstücksfläche, also insgesamt ca. 3.898 m<sup>2</sup>, sein darf, sofern die Grundstücke in BK umgewidmet werden. **Bauklasse:** Da für diesen Bereich kein Bebauungsplan existiert, ist grundsätzlich von einer Bauklasse I+II auszugehen. Damit wäre vermutlich ein Projekt mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoß zu realisieren. **Erzielbare Wohnnutzfläche:** Für Mehrparteienhäuser beträgt das Verhältnis zwischen (oberirdischer) BGF und der Wohnnutzfläche (WNFL) üblicherweise zwischen 0,65 und 0,75 (Flächeneffizienz). Bei einer mittleren Flächeneffizienz von ca. 0,7 wäre die ungefähr erzielbare Wohnnutzfläche ca. 2.700 m<sup>2</sup>. **Aufschließungsabgabe:** Die Aufschließungsabgabe für ca. 3.498 m<sup>2</sup> nach Bauklasse I in der Höhe von ca. € 41.000,- gilt als entrichtet. Bei Umwidmung und/oder Erteilung einer Baubewilligung wird eine Aufschließungsergänzungsabgabe von der Gemeinde vorgeschrieben. **Lagebeschreibung:** Die Liegenschaft liegt im Ortskern der schönen Marktgemeinde Göllersdorf. Von dort gelangt man in nur wenigen Gehminuten, oder noch schneller mit dem Fahrrad, zum Bahnhof (S-Bahn u. REX), zum Kindergarten, zur Volks- und Mittelschule und zum attraktiven Hauptplatz mit einem kleinen Supermarkt, einem Fleischhauer, einem Bäcker, der markanten, spätbarocken Pfarrkirche und dem Gemeindeamt. Eine große Billa-Filiale und ein gut-sortierter Baumarkt befinden sich ebenfalls in Göllersdorf. Auch die Bezirkshauptstadt Hollabrunn, mit der entsprechenden Infrastruktur, ist nur wenige Autominuten entfernt. Die Stadtgrenze von Wien (Strebersdorf) ist in nur knapp 20 Minuten mit dem Auto über die S3 und die A22 erreichbar. Göllersdorf ist im sanft-hügeligen Göllersbachtal gelegen und besticht durch hohe Lebensqualität mit Sport- und Erholungsmöglichkeiten sowie einem regen Dorfleben und diversen Kulturangeboten. **Infrastruktur im Ort:** S-Bahnstation (Strecke Wien-Hollabrunn),

direkte Anbindung an Schnellstrasse S3, Kindergarten, Volks- und Mittelschule, 2 Supermärkte, Baumarkt, Fleischhauer, Bäcker, Gasthaus, Heurigen, Bankfiliale, Prakt. Arzt, Freiwillige Feuerwehr, Abfallentsorgung, aktive Dorfgemeinschaft usw. Entfernung Hollabrunn 8 km, Entfernung Stockerau 16 km, Fahrzeit Wien Nordbrücke etwa 22 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfes sowie alle höheren Schulen (AHS, HTL usw.) sind in der ca. 8 km entfernten Bezirkshauptstadt Hollabrunn vorhanden. **Übergabe:** ca. Ende 2026 (verhandelbar) samt Nutzungsvereinbarung. **Kosten: Richtpreis Grundstück € 600.000,-\*** \*der endgültige Kaufpreis kann höher oder niedriger sein, als der angegebene Richtpreis Grunderwerbsteuer: 3,5% vom Kaufpreis Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis Provision: 3% vom Kaufpreis, zzgl. 20% USt. Vertragserrichtung: ca. 1-2% vom Kaufpreis, zzgl. 20% USt. **WICHTIG - Nachweispflicht:** Damit wir der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern nachkommen können, ersuchen wir Sie bei Anfragen um vollständige Übermittlung Ihrer aktuellen Daten (Name/Firma, Adresse, Telefonnummer, E-Mailadresse). Weitere Informationen zur Immobilie können wir Ihnen erst bei Vorhandensein dieser Daten zukommen lassen. Hinweis: - Alle Angaben stammen von Dritten und sind daher ohne Gewähr! - Zlabinger Immobilien ist bei diesem Angebot als Doppelmakler tätig. - Zlabinger Immobilien hat EIN wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. - Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) laut unserer Homepage. © Michael Zlabinger Immobilien