

# **Bauland mit Widmung Bauland-Wohngebiet mit Altgebäude zu kaufen**



Lageplan Mödring

**Objektnummer: O2100166679**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3580 Mödring
<b>Gesamtfläche:</b>	3.157,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	194.920,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Sieber**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

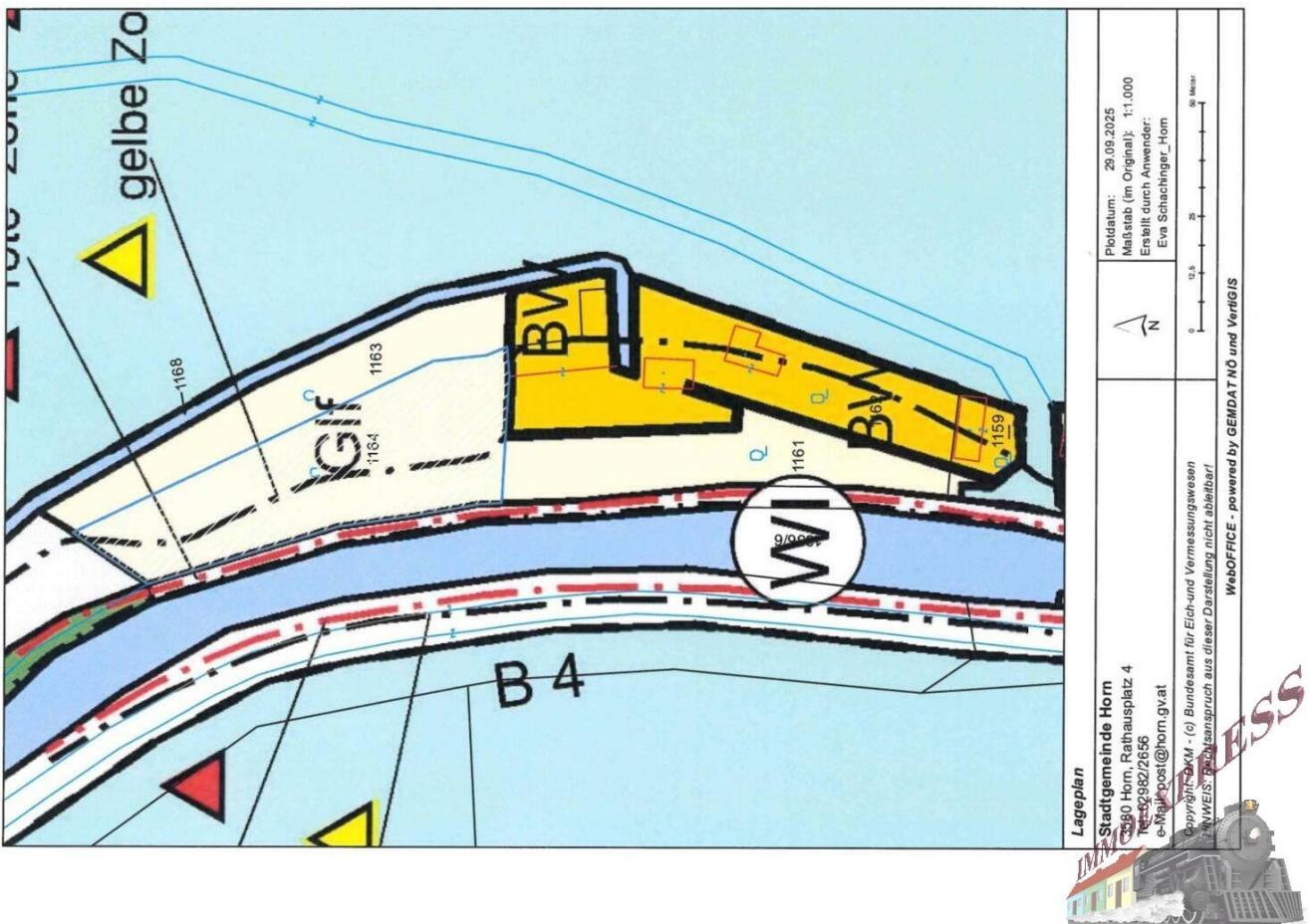
H +43 676 89 88 17 16  
F +43 (1) 688 02 74

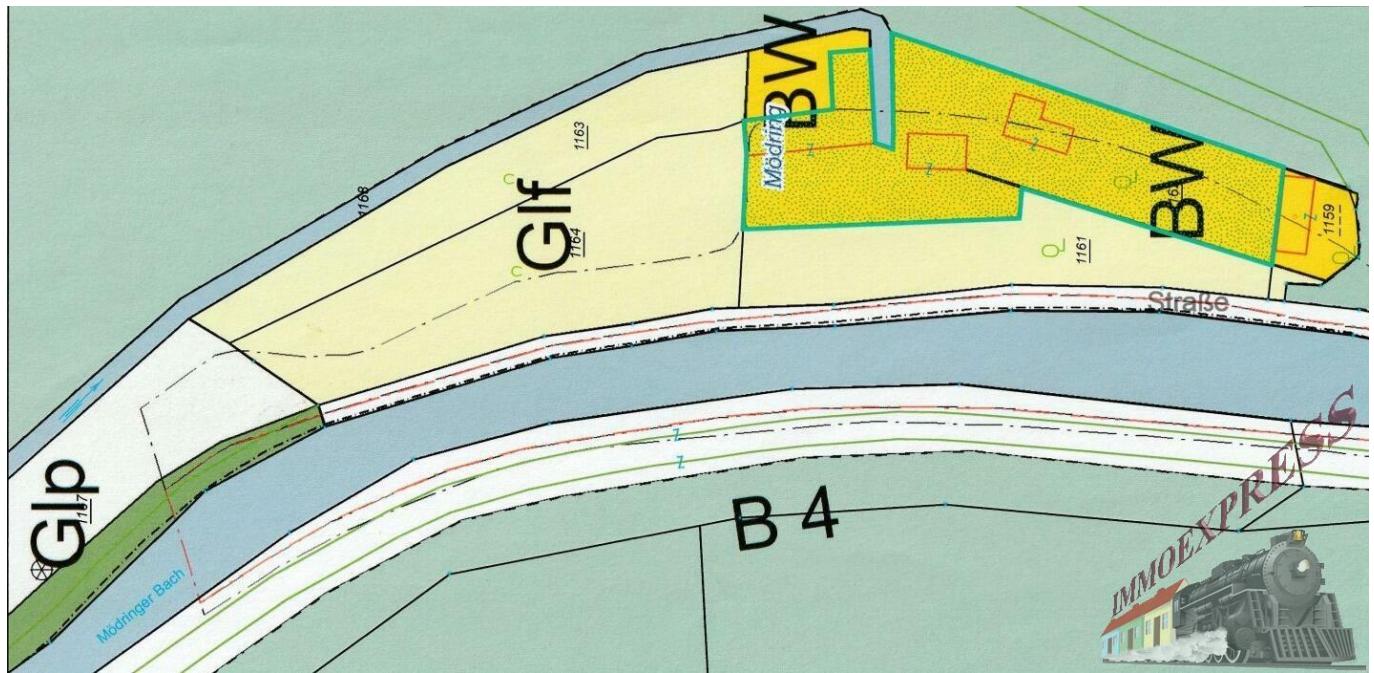
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

**Sehr ruhiges Grundstück in Wien-Nähe – Naturidylle mit Potenzial**

**Kaufpreis:** € 194.920,-

**Grundstücksfläche:** ca. 3.157 m<sup>2</sup>

**Widmung:** Bauland – Wohngebiet (Bauklasse I, II)

**Bebaubare Fläche:** ca. 30 % (lt. Eigentümer) **Objektbeschreibung**

Am Ortsrand der idyllischen Ortschaft **Mödring** steht ein großzügiges Grundstück mit einer Gesamtfläche von **3.157 m<sup>2</sup>** zum Verkauf.

Die Parzelle überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Lage und vielseitige

Nutzungsmöglichkeiten – ideal für die Errichtung eines individuellen Wohnprojekts oder die Sanierung bestehender Altgebäude.

- **Baulandanteil:** 2.109 m<sup>2</sup>
- **Grünlandanteil:** 1.048 m<sup>2</sup>
- **Option:** Zusätzliches Grünland bis zu einer Gesamtfläche von 6.294 m<sup>2</sup> kann zum Preis von € 25 / m<sup>2</sup> erworben werden.

Die Widmung „**Bauland – Wohngebiet**“ und die **Bauklasse I, II** ermöglichen eine attraktive Wohnbebauung mit einem großzügigen Anteil an Grünflächen. Die vorhandenen Altgebäude eröffnen zusätzliche Optionen – von einer Renovierung bis hin zum Neubau eines modernen Eigenheims oder Mehrfamilienprojekts. **Lage und Lebensqualität**

**Mödring**, auch liebevoll das „**Grinzing von Horn**“ genannt, liegt nördlich der Bezirkshauptstadt Horn und verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Nähe.

Die kleine Ortschaft mit rund **468 Einwohnern** erstreckt sich auf **9,01 km<sup>2</sup>** in einer Seehöhe von **341 m** und blickt auf eine lange Besiedlungsgeschichte zurück, die bis in die Jungsteinzeit reicht.

Die Gegend ist bekannt für ihre **malerische Kellergasse**, idyllische Weinhügel und gepflegte Weinkeller, die an den berühmten Wiener Weinort Grinzing erinnern.

Natur- und Freizeitliebhaber finden hier perfekte Bedingungen zum **Spazierengehen, Wandern, Radfahren oder Reiten**.

Im nahegelegenen **Horn** stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung:

- Supermärkte, Bäckereien und Apotheken
- Fachärzte, Krankenhaus und diverse Dienstleister
- Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen

Die Lage bietet somit eine **ideale Kombination aus Ruhe, Natur und guter Infrastruktur** – perfekt für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber. **Kostenübersicht**

**Kaufpreis:** € 194.920,-

**Nebenkosten:**

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %

- Grundbucheintrag: 1,1 %
- Vertragserrichtung (Notar/Anwalt): ca. 2 %
- Vermittlungsprovision: 3 % zzgl. 20 % USt

## Fazit

Dieses Grundstück vereint **Ruhe, Natur und ausgezeichnete Anbindung** in einer der günstigsten Wohnlagen rund um Horn.

Ob als privater Rückzugsort, Familiendomizil oder Investition in eine nachhaltige Wohnentwicklung – dieses Objekt bietet vielseitige Perspektiven für die Zukunft. **Ihr Ansprechpartner**

**Josef Sieber**

+43 676 8988 1716

j.sieber@immo.express

Einzelbesichtigungen sind selbstverständlich auch **abends oder am Wochenende** nach Vereinbarung möglich.

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständiger **Anschrift und Telefonnummer** bearbeitet werden können. Ihre Daten werden selbstverständlich **vertraulich** behandelt.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.