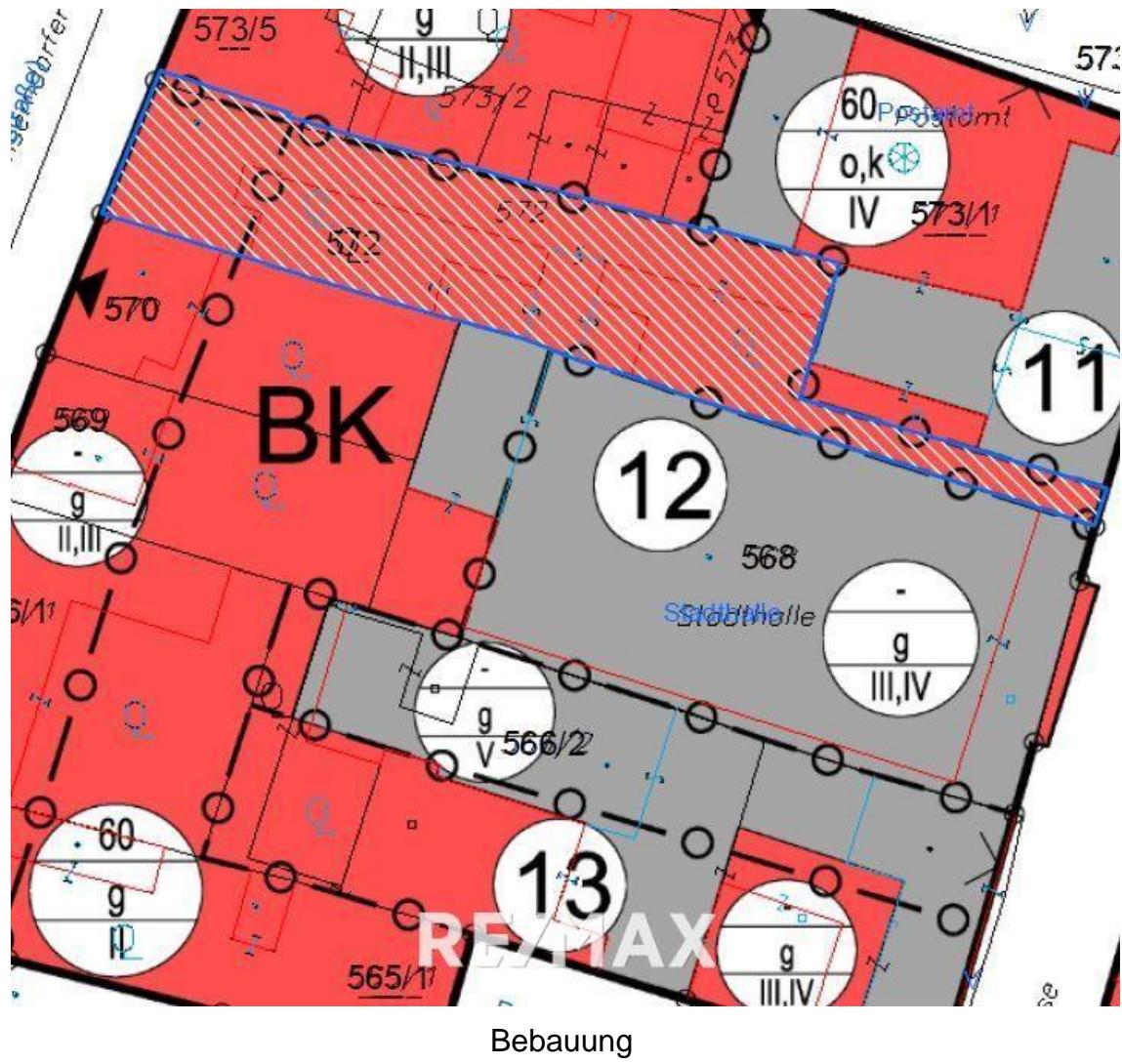


## Bauträgerliegenschaft in zentraler Lage



Objektnummer: 3118\_707

Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 2230 Gänserndorf  
**Provisionsangabe:**  
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**DI Georg Hofbauer**

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10  
2301 Groß-Enzersdorf

T 21088  
H +43 660 2800000

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

# Objektbeschreibung

## Bauträgerliegenschaft in zentraler Lage

### Lagebeschreibung:

Das Grundstück befindet sich direkt an der Hauptstraße in einer stark frequentierten und bestens angebundenen Lage. Durch die zentrale Position ist eine optimale Infrastruktur gewährleistet: Nahversorger, Gastronomie, Banken, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die ausgezeichnete Sichtbarkeit und Erreichbarkeit unterstreichen das hohe Potenzial der Liegenschaft für eine nachhaltige Projektentwicklung.

### Grundstücksbeschreibung:

Die Liegenschaft verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 1.368 m<sup>2</sup> und ist aktuell stark bebaut. Aufgrund der Bauklasse II und III sowie einer 60 %igen Verbaubarkeit eröffnet sich Bauträgern ein hohes Entwicklungspotenzial für die Errichtung eines modernen Wohn- und/oder Geschäftshauses. Die Kombination aus zentraler Lage, Bebauungsdichte und Bauklasse bietet eine attraktive Basis für ein wirtschaftlich interessantes Bauvorhaben.

### Eckdaten für Projektentwickler:

Objektart: Bauträgerliegenschaft

Grundstücksgröße: ca. 1.368 m<sup>2</sup>

Bauklasse: II, III

Bebauungsdichte: 60 %

Lage: Hauptstraße

Widmung: Bauland Kerngebiet (gemischte Nutzung möglich)

Aktueller Zustand: stark bebaut, Abbruch/Neubau empfehlenswert

**Eignung:** ideal für Wohnbau mit Geschäftslokalen im Erdgeschoss oder für gemischte Nutzung

### Potenzial:

Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für Bauträger, die in zentraler Lage ein attraktives Neubauprojekt mit guter Verwertbarkeit umsetzen möchten. Durch die Widmung und die zentrale Lage sind vielfältige Nutzungskonzepte realisierbar – von Wohnbauprojekten über Büroflächen bis hin zu Geschäftslokalen.

**Kaufpreis: auf Anfrage**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und der Bauordnung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.**