



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 52428

erstellt am : 04.04.2024

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 33000€

Straße:

2203 Eibesbrunn

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Michael Fath

Tel:

michael.fath@wertimmobilien.co.at

## **GRÖSSEN UNTERSCHIEDLICHE GRÜNGÜRTELFLÄCHEN Mit ZUKUNFT ? UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG**



### Zur Liegenschaft

Das Grundstück liegt am Ortsrand von Eibesbrunn und ist als Grüngürtel (Ggü-SG) gewidmet. Das ehemalige Bahnhofsgelände hat eine gesamte Fläche von ca. 5.587 m<sup>2</sup>. Dieses kann als Gesamtes, inkl. dem Bahnhofsgebäude, erworben werden, aber auch in kleineren Parzellen, ab ca. 300 m<sup>2</sup>.

Die Länge der Liegenschaft beträgt ca. 207 m, Die längste Breite ist ca. 43 m und die schmalste Breite ist ca. 25 m.

Das Bahnhofsgebäude ist an das Ortsnetz mit Strom angeschlossen. Ein Kanalanschluss ist nicht vorhanden. Wasser kommt vom Eigenbrunnen.

An der Südseite des Grundstückes führt ein ca. 6 ? 7 Meter breiter Radweg vorbei.

An der nördlichen Grundstücksgrenze stehen Einfamilienhäuser. Westlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und an der Ostseite führt die ehemalige Brünner Straße vorbei.

Das Grundstück ist komplett eingezäunt.

Der Zufahrtsweg zu den Grundstücken (gelb eingezeichnet) wird vom jetzigen Eigentümer angelegt.

Der angegebene Kaufpreis ist bei einer Grundstücksgröße ab ca. 300 m<sup>2</sup> realisierbar.

Welche Nutzungen sind laut Eigentümer möglich?

Garten

Wochenendoase

Garten für Blumen, Obst und Gemüseanbau

Spielplatz

Camping

Sportaktivitäten

Die Grundstücke sind derzeit nicht bebaubar, da diese als "Grünfläche" gewidmet sind!  
etc.

## KAUFPREISAUFSTELLUNG

EUR 500.000 - für das gesamte Grundstück (inkl. Bahnhofsgebäude)

EUR 110 - als m<sup>2</sup>-Preis für Teilflächen

EUR 212.540 - für das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude

## Lage

Ruhige Lage in ländlicher Umgebung

Umgeben von Feldern und Wiesen

Gute Infrastruktur in der Umgebung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten

Schnelle Anbindung an die Autobahn A5 Richtung Wien und Brunn

Naherholungsgebiete wie der Bisamberg und der Marchfeldkanal in unmittelbarer Nähe

Eibesbrunn liegt etwa 10 Kilometer nördlich von Wien an der Brünner Bundesstraße. Bereits im Jahre 1130 wurde der Ort erstmals urkundlich erwähnt. Am 22.7.1866 war dann Eibesbrunn für einen Tag Mittelpunkt der Geschichte, als im Haus Nr. 33 (heute Brünner Straße 1) der Waffenstillstand zwischen Österreich und Preußen geschlossen wurde. Um die Jahrhundertwende

war der Ort unter dem Namen "Heudörfel" bekannt und diente den Fuhrwerken als Heustation.

Eibesbrunn liegt an der Grenze zu den Ebenen des Marchfeldes und dem Hügelland des Weinviertels in einer Meereshöhe von 172 m und hat eine Fläche von 368 ha.

Der Weinbau prägt den Ort, sehenswert ist die Kellergasse. Trotz der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien hat sich der Ort seinen ländlichen Charakter erhalten.

#### Verkehrsanbindung

Mit der S2 (Schnellbahn Obersdorf, oder Wolkersdorf) gelangen Sie z.B.: nach Wien, Mistelbach oder Laa an der Thaya. Die Schnellbahn benötigt bis Wien ca. 16 Minuten.

Mit dem Auto benötigt man ca. 15 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze (ca. 17,0 km). Auf der Autobahnanschlussstelle S1 ist man in ca. 3 Minuten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Nutzungsart: Grundstück

## Preisinformationen

Kaufpreis: 33000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Fath

E-Mail: [michael.fath@wertimmobilien.co.at](mailto:michael.fath@wertimmobilien.co.at)