

Chromecek & Partner

Immobilienberatung GmbH

EXPOSÉ

Opernring 7, 1010 Wien
T: +43/1/890 28 87

office@chp-immo.at
www.chp-immo.at

Zentral gelegenes Wohnprojekt in Mistelbach

Waldstraße 28

Waldstraße 30

Winzerschulgasse GNR. 199

2130 Mistelbach

Objekt Nr.: 10510



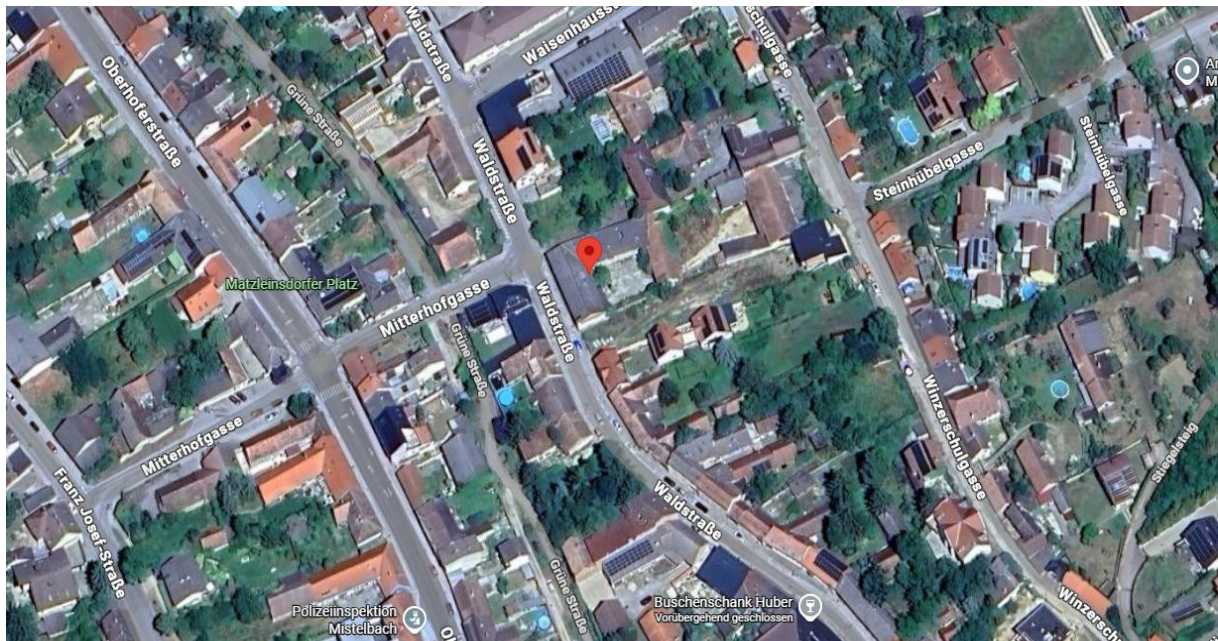
Lage

Die Liegenschaft befindet sich in **Mistelbach**, einer etablierten Bezirkshauptstadt im nördlichen Niederösterreich, die durch ihre gute Infrastruktur, hohe Lebensqualität und verkehrsgünstige Lage überzeugt.

Die zusammengehörigen Grundstücke liegen in der **Waldstraße 28 und 30** sowie in der **Winzerschulgasse (GNR 199)** und befinden sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend niedriger Bebauung. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie begrünten Freiflächen und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Das **Stadtzentrum** von Mistelbach ist **in wenigen Minuten** erreichbar und bietet eine umfassende Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen, Gastronomie sowie diverse Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung bzw. kurzer Distanz.

Die Liegenschaft verfügt über eine **gute verkehrstechnische Anbindung**: Der Bahnhof Mistelbach mit direkter Anbindung Richtung Wien ist rasch erreichbar, ebenso bestehen gute Busverbindungen innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gemeinden. Über die nahegelegene **A5 Nordautobahn** ist eine schnelle Verbindung nach Wien sowie in Richtung Weinviertel gegeben.



Objektdetails

Das gegenständliche Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von **ca. 4.712 m²** und setzt sich aus den Liegenschaften **Waldstraße 28, Waldstraße 30** sowie **Winzerschulgasse (GNR 199)** zusammen. Die Grundstücke sind aufgeschlossen.

Gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die Liegenschaft überwiegend als **Bauland – Wohngebiet (BA)**, teilweise als **Bauland – Wohngebiet mit höherer Bebauungsdichte (BW)** gewidmet. Die Bebauungsmöglichkeiten richten sich nach den geltenden Bauklassen und Bauweisen und bieten einen attraktiven Gestaltungsspielraum für eine zeitgemäße Wohnbebauung.

Die Grundstücksausrichtung ist überwiegend **Nordwest–Südost**. Aufgrund der Lage an mehreren Straßenzügen ergeben sich unterschiedliche Belichtungs- und Ausrichtungsqualitäten, was eine flexible architektonische Planung ermöglicht.

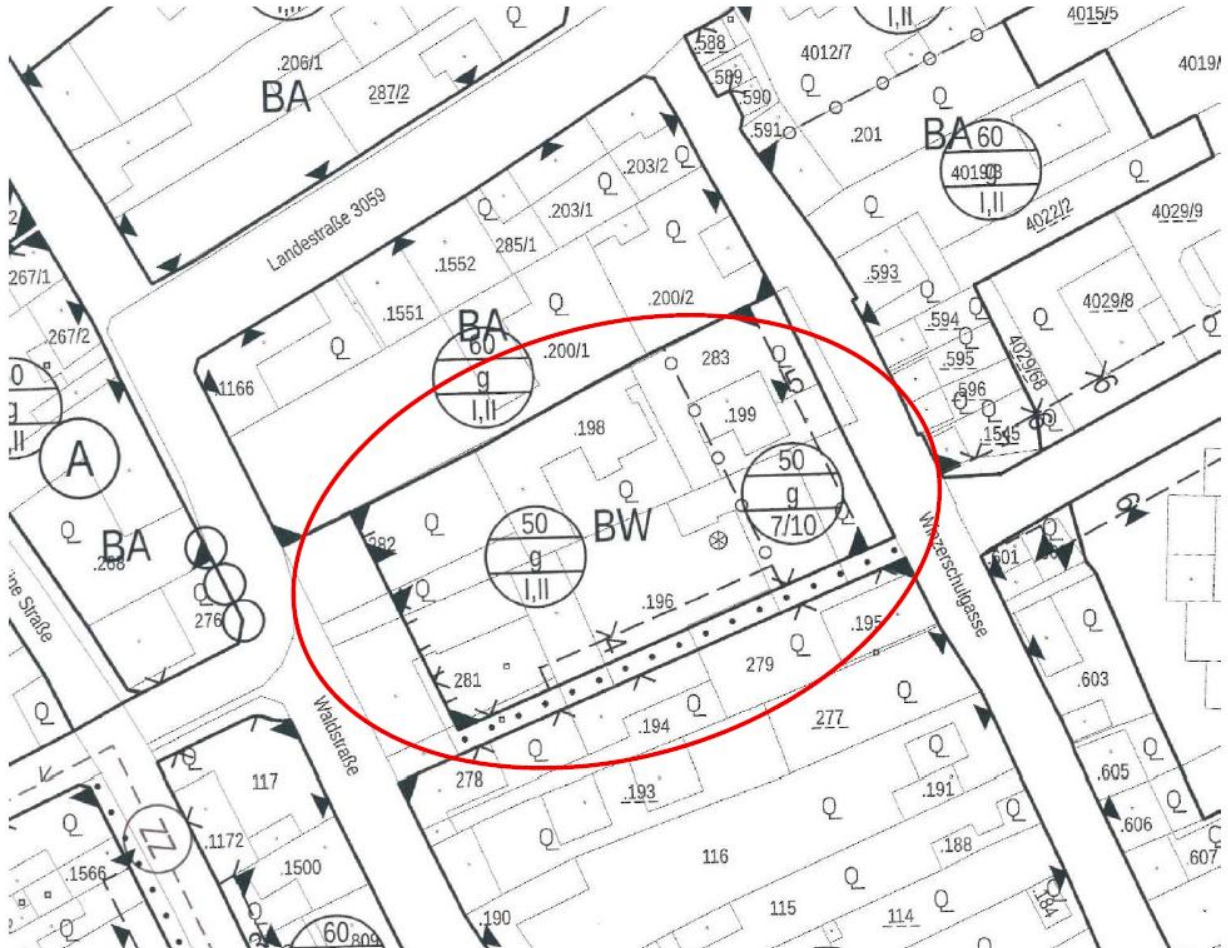
Auf der Liegenschaft befindet sich derzeit ein **Altbestand**, welcher als **Abrissobjekt** einzustufen ist. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, das Grundstück nach modernen Anforderungen neu zu entwickeln und individuell zu bebauen.

Aufgrund der Grundstücksgröße, der Widmung sowie der Lage in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet eignet sich die Liegenschaft sowohl für eine **eigengenutzte Wohnbebauung** als auch für eine **projektmäßige Entwicklung**.

Verdachtsflächenkataster

Die Grundstücke der EZ 4149, 154, 5902 sind derzeit im Altlastenatlas nicht verzeichnet.

Flächenwidmung



Flächenwidmung BW

Bebauungsplan an der Waldstraße

Ausnützbarkeit: **50%**
Bebauung: **geschlossen**
Gebäudehöhe: **I, II (bis 8m)**

Bebauungsplan an der Winzerschulgasse

Ausnützbarkeit: **50%**
Bebauung: **geschlossen**
Bauklasse: **7/10**

Allgemeines

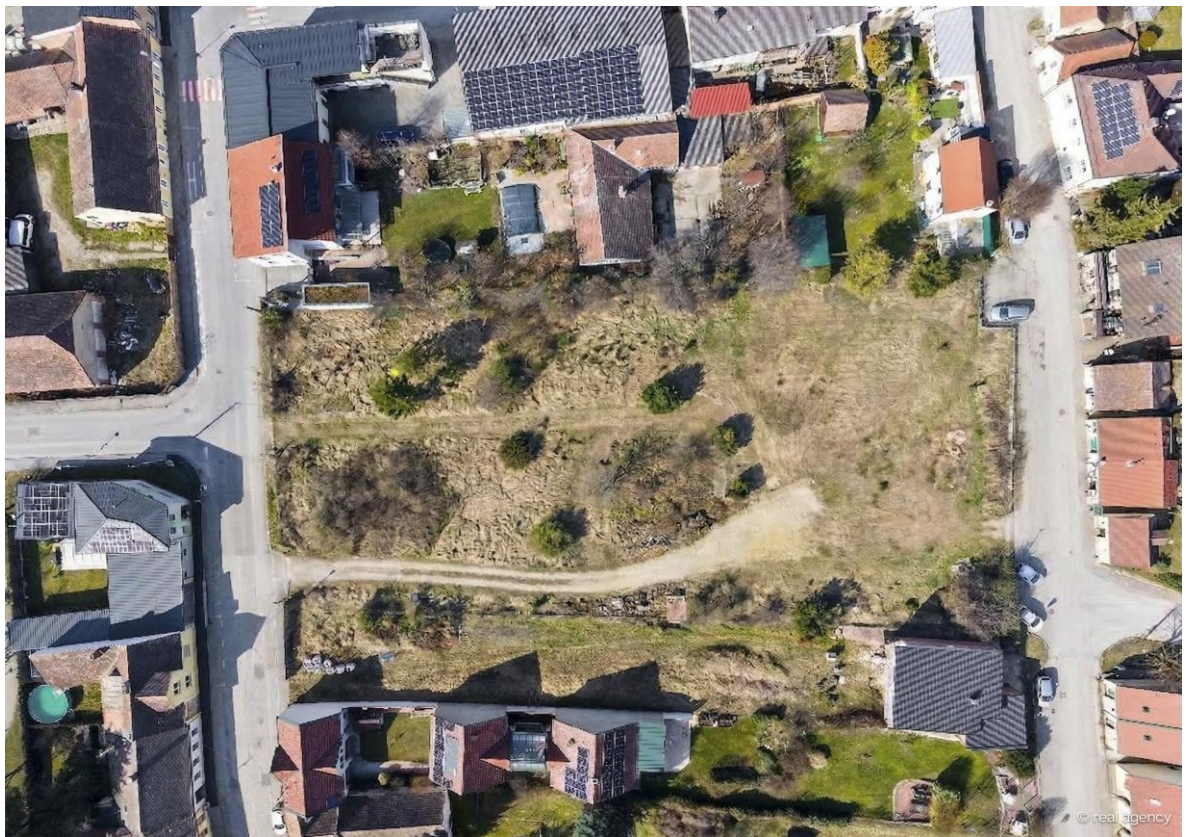
Grundstücksfläche	ca. 4.712 m ²
Ausrichtung:	überwiegend Nordwest–Südost, aufgrund der Lage an mehreren Straßenzügen mit unterschiedlichen Belichtungs- und Ausrichtungsqualitäten
Derzeitige Bebauung:	Altbestand; Abrissobjekte
Mindestanbot	€ 703.000,00
Maklerprovision	3% zzgl. 20% USt.
Nebenkosten	3,5% Grunderwerbssteuer 1,1% Grundbucheintragungsgebühr Vertragserrichtungskosten 1,2 % + 20 % USt. Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandschaft + Barauslagen laut Auftragsschreiben

Auf die Besonderheit des Verkaufsprozesses wird hingewiesen: Das Objekt wird aus einer Insolvenz im Rahmen eines Bieterverfahrens veräußert.

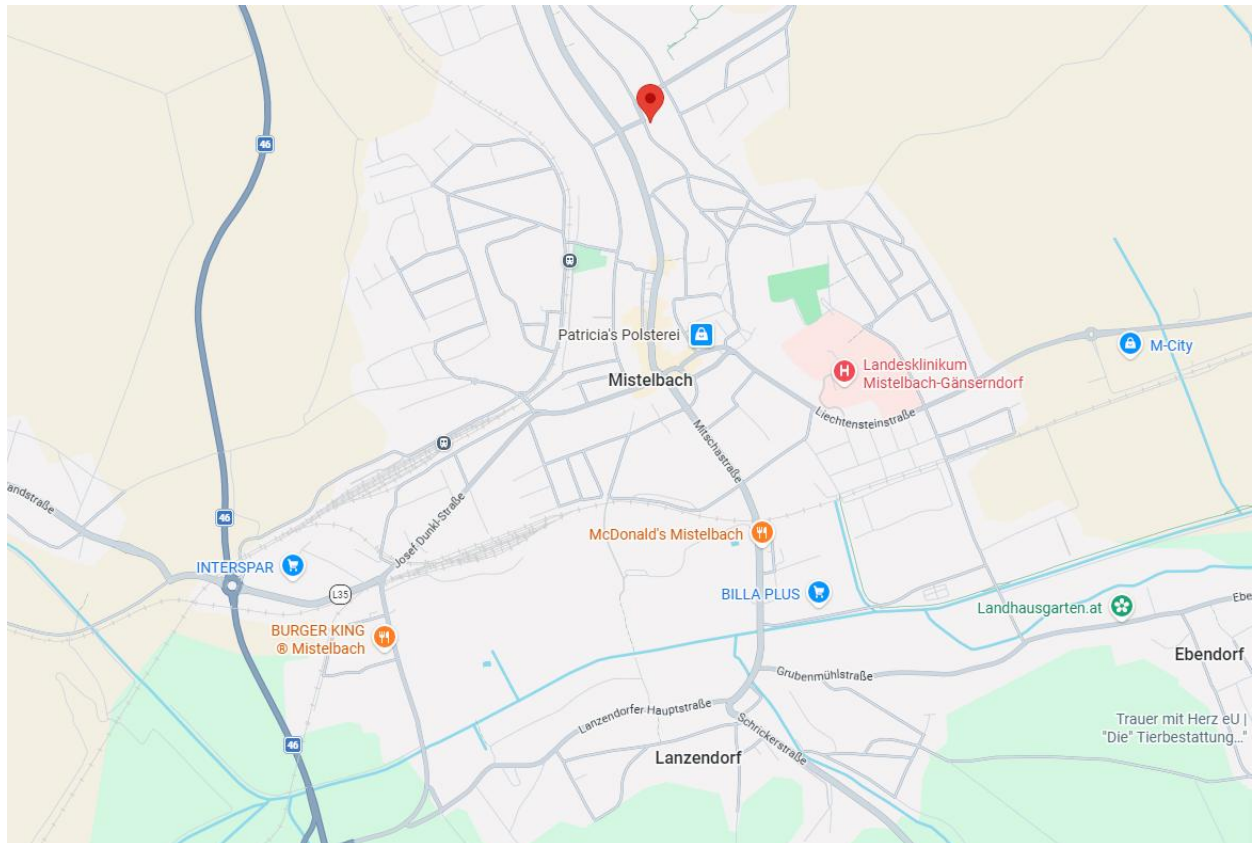
Fotos







Makrolage



Ihre persönliche Beraterin für dieses Objekt
Andrea Chromecek
Chromecek & Partner GmbH
1010 Wien, Opernring 7
a.chromecek@chp-immo.at
+43 1 890 28 87-33

Wir beraten Sie gerne in allen weiteren Immobilienfragen. Unsere Mitarbeiter stehen Ihnen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns über Ihre Weiterempfehlung.
Aktuelle Angebote unter: www.chp-immo.at

Objekt: Grünes Wohnen

Objektnummer: 10510

Hinweis

Wir sind exklusiv mit dem Verkauf des Objektes beauftragt.

Die Datenschutzinformationen für Interessenten und Kunden finden Sie auf unserer Website: www.chp-immo.at

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Auftraggeber vorgelegt und uns von diesem auf Vollständigkeit und Richtigkeit bestätigt wurden. Ebenso wurde er darüber in Kenntnis gesetzt, dass er aufgrund des EAVG (Energieausweis Vorlagegesetz) verpflichtet ist einen Energieausweis über obige Liegenschaft erstellen zu lassen. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Auftraggeber als Makler auftreten und somit als Doppelmakler tätig sind.

Aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Termine für Besichtigungen und Informationsgespräche ausschließlich über unser Büro zu vereinbaren. Die Weitergabe dieses Angebotes, einschließlich aller Informationen und Unterlagen an Dritte, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Chromecek & Partner Immobilienberatung GesmbH zulässig. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Es gelten die aktuellen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Chromecek & Partner Immobilienberatung GmbH.

©Nachdruck und/oder Vervielfältigung sowie Kopien auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Chromecek & Partner Immobilienberatung GmbH.