



Ländliches
Idyll kombiniert
mit urbanem
Wohnen.

PROJEKT

WIENER- STRASSE 6

2301 Großenzersdorf



BAUWERK
PROJEKTBAUGESELLSCHAFT

**Intelligente
Planung:
im Grünen wohnen,
ruhig und günstig
gelegen.**





BAUVORHABEN

Das bestehende Altgebäude soll abgerissen werden und es soll ein Neubau mit zwei Baukörpern entlang der Breite der Liegenschaft mit ca. 900 m² Netto-Nutzfläche teilweise mit Balkonen, Terrassen und Eigengärten sowie eine Tiefgarage entstehen.

Die Baukörper verfügen über Erdgeschoss sowie 2 Obergeschosse ohne Dachgeschoßausbau. Dies ermöglicht auf Grund der einfacheren Bauweise eine nennenswerte Reduktion der Baukosten.

Die geplanten Baukörper sind überwiegend in den nach innen gerichteten Teil der Liegenschaft situiert, dies garantiert eine ruhige Lage der Wohneinheiten.

Auf Grund der Vorgaben in der NÖ Bauordnung (2 Stellplätze je Wohneinheit) sollen laut Studie des Architekten 12 Wohneinheiten auf einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen entstehen.

Nach Studium des Marktes werden 3 – 4 Zimmer Wohnungen entstehen, da überwiegend mit einer Bewohnung durch kleine bis mittlere Familien gerechnet wird, es sind jedoch auch kleinere Wohnungen geplant.

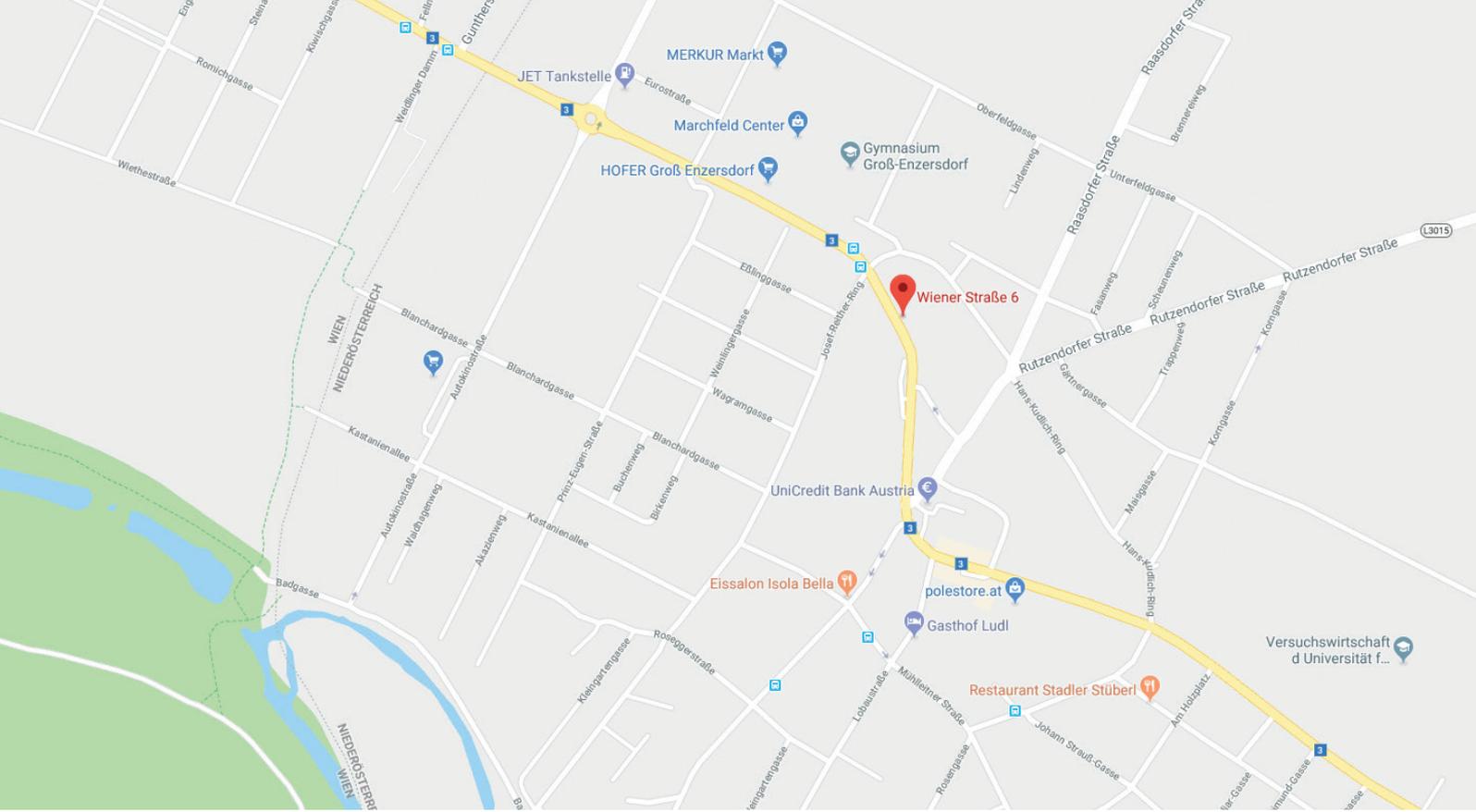
MASSE, FORM, TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine trapezförmige Form auf mit einer Länge zur Straßenseite von ca. 12 Metern. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 8,8 Meter. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich die ehemalige Stadtmauer, das Grundstück ist annähernd eben.

ANSCHLÜSSE

Das Grundstück ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Ortswasserleitung
- Kanalanschluss
- Gasanschluss
- Telefonanschluss
- Stromnetz



LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in der Wiener Straße in frequentierter Lage in der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf im Bezirk Gänserndorf. Das Zentrum der Stadt Groß-Enzersdorf ist in kurzer Gehdistanz erreichbar.

Die Stadt grenzt unmittelbar an das Wiener Siedlungsgebiet und dessen Stadtteil Eßling. An das Groß-Enzersdorfer Stadtgebiet grenzt das unter Naturschutz stehende Augebiet Lobau, welches Teil des Nationalparks Donauauen ist.

Die Bevölkerungsentwicklung ist seit der Gründung kontinuierlich steigend, auf Grund der positiven Eigenschaften der Umgebung sowie der Flächen- und Preisentwicklung des angrenzenden Wien, ist mit einer Fortsetzung dieses Trends zu rechnen.

MASSE, FORM, TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine trapezförmige Form auf mit einer Länge zur Straßenseite von ca. 12 Metern. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 88 Meter. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich die ehemalige Stadtmauer, das Grundstück ist annähernd eben.

FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf lautet die Flächenwidmung für die Liegenschaft -- Bauland-Kerngebiet--

Für eine Neubebauung wäre folgendes anzusetzen:

- Altortgebiete
- Wohndichteklasse b
- geschlossene Bauweise
- Bauklasse II

Die besonderen Bebauungsbestimmungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Gestaltung der Außenflächen sowie den Abstand zur historischen Stadtmauer.

Ein guter Grund: bestens angebunden.



ALLGEMEINES

Groß Enzersdorf ist eine Stadtgemeinde mit ca. 11.000 Einwohnern im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich.

BILDUNG

Groß-Enzersdorf hat sich in den letzten Jahren zu einer Schulstadt entwickelt.

Die Großgemeinde verfügt über 5 Schulen aller Schulstufen inklusive sonderpädagogischer Einrichtung sowie 6 Kindergärten mit 15 Gruppen und 18 Kinderspielplätzen auf dem Gebiet der Großgemeinde.

VERSORGUNGSINFRASTRUKTUR

Fachbetriebe, Märkte am Marktplatz und im Burghof sowie ein Fachmarktzentrum vor der Stadt. Groß-Enzersdorf verfügt über eine Menge an Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf und einiges mehr decken wie zum Beispiel eine Öko-Stromtankstelle.

Für das kulinarische Wohl sorgen Gasthäuser, Cafés, Weinstube und Chinarestaurant.

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Es existieren ein Ärztezentrum sowie eine Praxisgemeinschaft welche folgende Bereiche abdecken: Praxis für Allgemeinmedizin, Craniosacrale Therapie, Innere Medizin, Neurologie, Orthopädie, Osteopathie, Physiotherapie, Psychotherapie, Sportmedizin, Gynäkologie, HNO & Homöopathie, sowie Pilates Training, Massage & Hypnose Training.

VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Es existieren ein Ärztezentrum sowie eine Praxisgemeinschaft welche folgende Bereiche abdecken: Die Anbindung der Großgemeinde in Richtung Wien erfolgt über eine Busverbindung (26A) zur U-Bahnstation U2 Aspernstraße (ca. 20 Minuten) bzw. zur U-Bahnstation U1 Kagran.

Der Flughafen Wien Schwechat ist mit dem Auto in ca. 40 Minuten erreichbar.



FREIZEIT. ERHOLUNG UND KULTUR

In der unmittelbaren Umgebung der Großgemeinde befinden sich Badeseen, das Erholungsgebiet neue Donau ist in ca. 25 Minuten erreichbar, der Nationalpark Donauauen in ca. 30 Minuten.

Der Lobauradweg bietet eine abwechslungsreiche Strecke von insgesamt 18 km.

Zu den sportlichen Ereignissen zählt unter anderem der Marchfeld Halbmarathon.

Als Mitglied beim Hochkulturträger der Region, den Kulturwochen Marchfeld, ist Groß-Enzersdorf als Musikstadt bekannt. Das 2017 bereits zum 13. Mal stattfindende Konzert in der Au, in Zusammenarbeit mit den Kulturwochen Marchfeld, wird mit Groß-Enzersdorf verbunden.

Groß-Enzersdorf hat einen überdurchschnittlich hohen Bevölkerungsanteil von Kindern und Jugendlichen. Diesem Umstand wird mit einem breiten Angebot an diese Bevölkerungsgruppe Rechnung getragen. Für die Kreativen gibt es die Schauspielakademie und für das Zusammenleben mit den anderen Generationen das Generationenmalen. Ein Jugendzentrum für die Freizeit ist nach den Vorstellungen der Jugend eingerichtet worden.

Nachhaltige Investition: persönliches Eigentum.

INVESTITION

Als Investor erwerben Sie zukunftssichere Anlagen sowohl im Hinblick auf die Wertentwicklung, als auch auf die Vermietbarkeit der Einheiten.

VORSORGEWOHNUNG

Eine Vorsorgewohnung ist eine attraktive Geldanlage mit geringem Risiko. Sie lässt sich durch laufende Mieteinnahmen finanzieren und erfreut sich nach wie vor steigender Beliebtheit.

Bereits ab einem Einsatz von rund 50.000,- Euro an Eigenmittels können Sie eine ca. 50 m² große Vorsorgewohnung erwerben. Als Eigentümer sind Sie im Grundbuch eingetragen. Etwaige Mieteinnahmen können zur Rückzahlung von Fremdmitteln verwendet werden.

Dieses Prinzip der regelmäßigen Erträge eignet sich zum Vermögensaufbau, zur Absicherung der Pension oder zur Schaffung von Werten für zukünftige Generationen. Je nach persönlicher Situation lässt sich auch ein steuerlicher Zusatznutzen lukrieren.



→ Attraktive Wohnungsgrößen

Alle Einheiten sind nach intelligenten Konzepten standardisiert. Der angebotene Wohnungsmix entspricht den aktuellsten Trends der Stadtentwicklung mit einem erheblichen Zuzugspotenzial in den nächsten Jahrzehnten.

→ Moderne Ausstattung

Moderne Wohnansprüche werden durch eine topmoderne Ausstattung mit Parkettböden, Einbauküchen und exklusiven Bädern und Sanitäranlagen erfüllt.

Unsere Kompetenz: hochwertige Projekte planen und errichten.

ÜBER UNS

Bauwert steht für die Errichtung und Sanierung von hochwertigen Eigennutzer- oder Investorenobjekten.

Die professionelle Sanierung erhaltenswerter Wohnimmobilien vergangener Jahrhunderte, die Schaffung von lebenswerten Dachgeschoßwohnungen und die Errichtung von Neubauobjekten, all das in exzellenter und verkehrsgünstiger Lage, ist unser Metier.

Unsere Teamkompetenz umfasst mehr als 20 Jahre Erfahrung im Bereich Altbausanierung sowie die Errichtung von hochwertigen Dachgeschoßeinheiten und Neubauprojekten.

Wir arbeiten mit langjährigen erfahrenen Partnern Hand in Hand und überlassen nichts dem Zufall. Von der Planung über den Bau, die Aufsicht und letztlich die Abnahme und Übergabe, laufen die Vorgänge mittels bewährter Methoden friktionsfrei für unsere Kunden unbemerkt ab.

→ **Bauwerk WB 60 Projektbau GmbH**

Garbergasse 8/TOP 25-27

1060 Wien

T 01 595 55 35

www.bauwerk.online



B A U W E R K
PROJEKTBAUGESELLSCHAFT