

INVESTITIONSMÖGLICHKEIT

PPP LAND INVESTMENT AG



LAND ZU VERKAUFEN

IM ERHOLUNGSGEBIET

VON NOVÉ MLÝNY

SÜDMÄHREN, TSCHECHIEN

DAS INVESTMENT

Wir bieten Grundstücke am Stausee Nové Mlýny in Tschechien zum Verkauf an. Die Grundstücke befinden sich in Südmähren, im Südosten Tschechiens, auf dem Weg von der österreichischen Hauptstadt Wien nach Brunn. Nové Mlýny ist ein beliebtes Touristenziel (interessante Landschaft, historische und architektonische Denkmäler, Stausee). Das touristische Potenzial der Region wird derzeit nicht voll ausgeschöpft, vor allem wegen der unzureichenden Infrastruktur und der geringen Qualität der touristischen Dienstleistungen.

6 GRUNDSTÜCKE MIT EINER GESAMTFLÄCHE VON 118.300M², WOVON 17.899M² DIREKT AM SEE CA. 10 HA IN ZWEITER REIHE IN UNMITTELBARER NÄHE ZUM SEE LIEGEN | ATTRAKTIVE LAGE ZWISCHEN WIEN UND BRÜNN | DIE REGION BIETET KULTIVIERTE WEINBERGE, FRUCHTBARE FELDER, HISTORISCHE SIEDLUNGEN, NATURSCHUTZGEBIETE, UND IST GEEIGNET FÜR SPORT- UND ERHOLUNGSAKTIVITÄTEN



GS NR.
183/138

GS NR.
183/98, 183/99,
183/100, 183/101

GS NR.
183/106

EINE GRUPPE VON 6 PARZELLEN

Die Grundstücke befinden sich im Katastrgebiet von Nové Mlýny, in der Nähe des bereits bebauten Gebiets der Gemeinde Přítluky. Die Parzelle Nr. 183/138 (mit einer Fläche von 17.899 m²) befindet sich in unmittelbarer Nähe des Stausees und ist für den Bau von Wohnungen und Erholungseinrichtungen gewidmet. Neben dem Flächenwidmungsplan liegt für das Grundstück auch ein gültiger sogenannter „Regulierungsplan“ vor, der genau festlegt, welche Teile des Grundstücks für welchen Zweck genutzt werden können. Seit 2018 ist der Flächenwidmungsplan Gegenstand von Änderungen. Nach Angaben der Bezirksverwaltung von Břeclav, Abteilung für Raumplanung, werden die Änderungen in den Jahren 2022-2023 fertig umgesetzt. Nach dem aktuellen Vorschlag, der sich derzeit im Genehmigungsverfahren befindet, wird der derzeitige Regulierungsplan durch den bestehenden Flächenwidmungsplan ersetzt. Vor Baubeginn ist die Erstellung einer so genannten territorialen Studie erforderlich.

Anliegend in der zweiten Seereihe befinden sich eine Gruppe von Parzellen, d.h. 183/98, 183/99, 183/100, 183/101, die eine Einheit bilden mit einer Gesamtfläche von 82.630 m². Zusammen mit diesen Grundstücken bieten wir auch das Grundstück Nr. 183/106 mit einer Fläche von 17.804 m² zum Verkauf an, das sich in der Nähe befindet. Die Grundstücke in der zweiten Reihe vom Stausee sind derzeit für landwirtschaftliche Zwecke gewidmet.



INDICATIVER PREIS

€ 80.- per m² Seegrundstück
€ 6.- zweite Seereihe



Flächenwidmungsplan – Přítluky:

<https://breclav.eu/file/21921/>

<https://breclav.eu/file/21922/>

Regulierungsplan - Přítluky:

<https://breclav.eu/file/33441/>

STANDORT & POTENZIAL

Nové Mlýny

Der Stausee Nové Mlýny befindet sich in der Region Pálava (Pavlov-Gebirge), Südmähren, im Südosten Tschechiens.



Die Region liegt auf dem Weg von der österreichischen Hauptstadt Wien nach Brünn (der zweitgrößten tschechischen Stadt), und nordöstlich der Stadt Mikulov. Sie ist ein beliebtes Touristenziel wegen Landschaft und Natur (malerische Weinbaudörfer) sowie historischer und architektonischer Denkmäler (Ruinen der mittelalterlichen Burgen Děvičky und Sirotčí hrádek, Venus von Věstonice Statue).

1976 wurde das Landschaftsschutzgebiet Pálava eingerichtet, um die Natur- und Kulturdenkmäler der Pavlov-Berge zu schützen. Zehn Jahre später wurde es als dritter Ort in Tschechien in die Liste der UNESCO im Rahmen des Programms Mensch und Biosphäre aufgenommen.

In der Region des Pavlov-Gebirges gibt es viele malerische Winzerdörfer. Eines der bekanntesten ist Pavlov, das am Osthang des Pavlov-Gebirges unterhalb seines höchsten Gipfels liegt, Děvín (550 m). Die lokale Tradition des Weinbaus mit Weinkellern mit rustikalen Barockgiebeln reicht bis ins 15. Jahrhundert zurück.

Der Stausee Nové Mlýny ist ein Kaskadensystem aus drei Dämmen. Er umfasst die größte Wasserfläche in Mähren. Er wurde in den Jahren 1975-1989 auf einer Fläche von 3.226 Hektar errichtet. Der obere Stausee dient der Bewässerung und Erholung, der mittlere Teil ist ein Naturschutzgebiet mit künstlichen Inseln für nistende Vögel und der untere Stausee dient der Erholung, Bewässerung und Stromerzeugung (sehr berühmt ist die romanisch-gotische St.-Linhart-Kirche, die auf einer Insel als einziges Relikt des überfluteten Dorfes Mušov erhalten geblieben ist).

Der Stausee Novomlýnská ist vor allem für Wassersport- und Erholungsaktivitäten wie Surfen oder Segeln bekannt. Darüber hinaus wurde das Gebiet zu einem der bedeutendsten Fischereiorde in ganz Südmähren. In der Nähe des Stausees herrschen ideale Bedingungen für den Wein- und Obstanbau.

Südmähren

Die Region Südmähren erstreckt sich über eine Fläche von 7.187 m² im Südosten Tschechiens.

Es ist die viertgrößte Region des Landes und hat zwei internationale Grenzen - mit Österreich im Süden und mit der Slowakei im Südosten. Mit 1,17 Millionen Einwohnern ist Südmähren die drittgrößte und die bevölkerungsreichste Region Tschechiens.

Industrie und Wirtschaft: Die wichtigsten Industriezweige der Region sind der Maschinenbau (insbesondere Energie-, Maschinenbau und Elektrotechnik - Brno, Blansko, Adamov), gefolgt von der Lebensmittelindustrie (Znojmo, Hodonín, Mikulov), die chemische und pharmazeutische Industrie, die Glas- und Keramikindustrie sowie die Holzverarbeitende Industrie. Brünn und seine Umgebung spielen eine dominante Rolle in der Wirtschaft der Region; der Anteil an der gesamten Wertschöpfung in der Region beträgt 28,1 %.

Die landwirtschaftlichen Flächen machen mehr als 60 % der Gesamtfläche der Region aus, davon sind 83 % Ackerland. Fruchtbare Schwarz- und Braunerde in Verbindung mit dem warmen Klima in beiden Tälern bieten sehr gute Bedingungen für eine erfolgreiche Landwirtschaft (Weizen, Zuckerrüben, Braugerste, Obst, Gemüse und Wein). Mehr als 90 % der tschechischen Weinberge befinden sich in Südmähren.

IM JAHR 2019 ERREICHTE DAS BIP DER REGION 10,5 % DES BIP TSCHECHIENS, WÄHREND SICH DER BEVÖLKERUNGSANTEIL AUF 11% BELIEF.¹



¹ Tschechisches Statistikkamt



Historische und andere Höhepunkte: Die Region ist reich an historischen Denkmälern, die darauf hinweisen, dass Südmähren in allen Phasen der prähistorischen und mittelalterlichen Entwicklung eines der bedeutendsten Siedlungszentren war. Das Gebiet beherbergt eine Reihe von Burgen (Špilberk, Pernštejn) und Schlössern (Lednice, Vranov nad Dyjí, Rájec-Jestřebí, Slavkov u Brna, Mikulov, Znojmo, Kroměříž, Buchlov). Weiters zu nennen sind das Schlachtfeld von Austerlitz, die Villa Tugendhat in Brunn, bedeutende archäologische Fundstellen der prähistorischen sowie großmährischen Siedlungen in Dolní Věstonice (Statue der Venus von Věstonice), Mikulčice und Pohansko.

Die attraktivsten Orte sind der Mährische Karst mit seinen geheimnisvollen Höhlen und tiefen Tälern der Pavlov-Berge (Pálava) und der Nationalpark Podjíví. Weitere interessante Orte sind Chřiby, ein hügeliges Massiv mit Mischwäldern, und die Weißen Karpaten. Sehr beliebt sind die Weinanbaugebiete von Znojmo, Mikulov und Bzenec.

IN SÜDMÄHREN GIBT ES VIER ORTE, DIE ALS UNESCO-WELTKULTURERBE GELISTET SIND: (1) DAS GEBIET VON LEDNICE - VALTICE, EIN BEISPIEL EINES SYSTEMS VON WÄLDERN, WIESEN UND WASSERFLÄCHEN, WUNDERBAR ERGÄNZT DURCH ROMANTISCHE KATHEDRALEN, LAUBEN UND SCHLÖSSER VON LEDNICE UND VALTICE, (2) BIOSPHÄRENRESERVAT DER LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE VON PÁLAVA, (3) WEISSE KARPATEN UND (4) DIE VILLA TUGENDHAT IN BRÜNN.



Das touristische Potenzial der Region

Mit 1,6 Mio. Touristen pro Jahr liegt die Region Südmähren über dem tschechischen Durchschnitt und zieht überdurchschnittlich viele Besucher an.

Die Region unterliegt typischerweise der Nachfrage des Individualtourismus - Sport-, Wein-, Gesundheits-, Bildungs- und Kulturtourismus, vor allem im Sommer. Etwa 2/3 der Touristen, welche die Region besuchen, sind tschechische Staatsbürger; ihre Zahl ist in den letzten fünf Jahren leicht angestiegen. Ausländische Besucher (Deutsche, Slowaken, Österreicher, Polen) bleiben im Durchschnitt weniger als 3 Tage in der Region, was unter dem Durchschnitt des gesamten Landes liegt.

Um die Einnahmen aus dem Tourismus zu erhöhen, hat die Regionalverwaltung eine Entwicklungsstrategie mit dem Ziel, einheimische Besucher (vor allem die Einwohner der großen städtischen Ballungsräume) und internationale Besucher (insbesondere Geschäftsleute und Teilnehmer am Kongresstourismus) anzuziehen, entwickelt. Zur Verfolgung der oben genannten Ziele, konzentriert sich die Regionalverwaltung vor allem auf die interregionale Zusammenarbeit (Schaffung von natürlichen Tourismusregionen - Zusammenschluss von Gemeinden zu Einheiten), die Unterstützung von Tourismusaktivitäten verschiedener Arten, die Verbesserung von Informationssystemen, die professionelle Weiterbildung der Mitarbeiter im Tourismus sowie auf die Organisation, das Management und Marketing der Region als Reiseziel.

Wir gehen davon aus, dass das Gebiet um den Stausee Nové Mlýny ein hohes Potenzial als touristisches Ziel hat. Es müssen neue Unterkunfts- und Sporteinrichtungen sowie Einrichtungen für Unterhaltung, Bildung oder Kongresse gebaut werden. Dies wird zu einer hohen Nachfrage nach geeignet gelegenen Grundstücken in diesem Gebiet führen.



Verkehrsinfrastruktur

Die Region Südmähren ist verkehrstechnisch gut erschlossen und liegt strategisch günstig an einem Knotenpunkt der transeuropäischen Netze, die Westeuropa mit dem Osten und den Norden mit dem Süden verbinden.

In der Region gibt es die Autobahn D1 (E65, E50), die Brünn mit Prag verbindet und Anschluss an das Autobahnnetz nach Deutschland bietet. Die Autobahn D2 (E65) verbindet Brünn mit Bratislava, der Hauptstadt der Slowakei, und dem ungarischen Autobahnnetz. In Richtung Wien gibt es die Schnellstraße R52, die in den nächsten Jahren fertiggestellt und mit der österreichischen A5 nach Wien verbunden werden soll. Die Straße soll über den Stausee Nový Mlýn mit einer Überführung ausgebaut werden.

Die Stadt Brünn hat regelmäßige Bahnverbindungen zu allen Hauptstädten der mitteleuropäischen Region. Der Flughafen Brünn-Tuřany hat den Status eines internationalen Flughafens.



KONTAKT

PAUL PUTZ & PARTNER MANAGEMENT CONSULTING GMBH

Paul G. Putz, MBA | M pp@paulputz.com

Ing. Jitka Poulouva, PhD | M jp@paulputz.com

A Otto Bauer Gasse 4/4, 1060 Wien, Österreich

P +43 1 382 00 23 | **M** office@paulputz.com | **W** www.paulputz.com

Firmenbuch beim Handelsgericht Wien / FN 243115y

PAUL PUTZ
& PARTNER