

## **Exklusive Agrarflächen im Dunkelsteinerwald**



Geroldinger Panoramafeld

**Objektnummer: 5594**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Land- und Forstwirtschaft
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3392 Heitzing
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Abdel-Asis**

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH  
Klostergasse 31  
3100 St. Pölten

T 02742/ 318 60-14

F 02742/ 318 60-50

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



## Objektbeschreibung

Objektart: Acker- und Wiesenflächen mit ca. 8,1 Hektar - entspricht etwa 12 Fußballfeldern - exklusiv zum Alleinverkauf beauftragt.

Objektlage: Gemeinde Dunkelsteinerwald - Gerolding / Heitzing. Die Liegenschaft gliedert sich in drei voneinander getrennte Flächen mit unterschiedlichem Charakter und vielseitigem Nutzungspotential.

**Fläche 1** – 3,5531 ha | „Geroldinger Panoramafeld“

Diese großzügige Fläche liegt in **erhöhter Lage mit beeindruckendem Weitblick** über die malerische Hügellandschaft des Mostviertels. Die **Südwest-Ausrichtung** und unmittelbare **Ortsrandlage** bieten ideale Voraussetzungen für Sonderkulturen, extensive Nutzung, landschaftliche Ausgleichsmaßnahmen oder strategische Spekulation.

**Fläche 2** – 3,6021 ha | „Brandacker“

Die **zusammenhängende Ackerfläche** überzeugt durch **erstklassige Bodenqualität** und **gute Erschließung** zur mechanisierten Bewirtschaftung.

**Fläche 3** – 0,9394 ha | „Winkelacker“

Diese kleinere, zurückgezogene Einheit eignet sich perfekt für **ökologische** und **nachhaltige Bewirtschaftung**. Ob als **Permakultur**, **Bienenweide**, **Gemüseanbau** oder als **Biodiversitätsprojekt** – hier bieten sich viele Möglichkeiten.

Widmung: Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf), teilweise Wald (FO)

**Kaufpreis: € 6 bis € 10 pro m<sup>2</sup>** abhängig von Lage und Flächeneigenschaften

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. USt.

Fazit: Ein interessantes **Kombinationsobjekt** mit attraktiver **Landschaftslage**, hohem **landwirtschaftlichem Wert** und **ökologischem Potenzial**. Die Flächen liegen eingebettet im **Rad- und Wandernetz** des Mostviertels – ideal für klassische Nutzung, nachhaltige Konzepte oder zukunftsorientierte Investments.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <6.000m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <5.500m

Polizei <6.500m

Post <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap