

**Baugrundstück in Zöfing – aufgeschlossen, kein  
Bauzwang, nahe Tullnerfelder Bahnhof**



**Objektnummer: 1564**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3441 Zöfing
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Udo Bereswill**

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

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







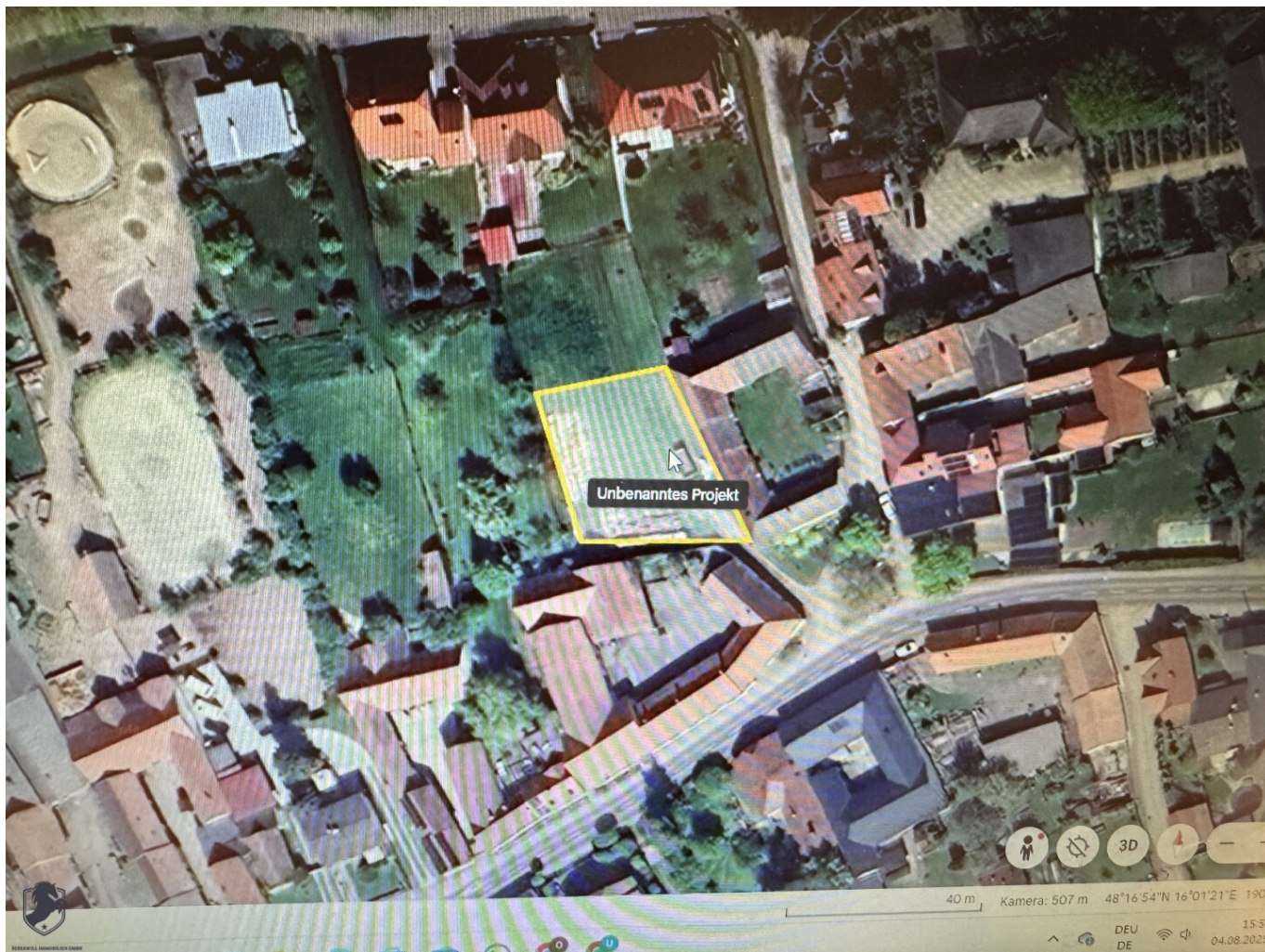












# Objektbeschreibung

FIXPREIS !

Exposé – Baugrundstück in Zöfing (792 m<sup>2</sup>)

## Eckdaten der Liegenschaft

- Grundstücksfläche: 792 m<sup>2</sup>
- Bauklasse: II
- Widmung: Bauland-Wohngebiet
- Erschließung: voll aufgeschlossen
- Bauzwang: keiner
- Lage: Zöfing, ca. 5 Fahrminuten vom Tullnerfelder Bahnhof entfernt

## Objektbeschreibung



In der ruhigen und familienfreundlichen Gemeinde Zöfing gelangt ein voll aufgeschlossenes Baugrundstück mit einer Fläche von 792 m<sup>2</sup> zum Verkauf.

Das rechteckige und ebene Grundstück bietet optimale Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilien- oder Doppelhauses und ermöglicht eine flexible Planung nach Ihren individuellen Vorstellungen.

Ein besonderer Vorteil dieser Liegenschaft ist der fehlende Bauzwang – Sie können in aller Ruhe planen und entscheiden, wann und wie Sie Ihr Bauprojekt umsetzen möchten.

Dank der Nähe zum Tullnerfelder Bahnhof (ca. 5 Autominuten) ist eine hervorragende Anbindung an Wien und St. Pölten gegeben, was das Grundstück besonders für Pendler attraktiv macht.

Bauklasse II gemäß NÖ Bauordnung

Gemäß der NÖ Bauordnung 2014 ist in der Bauklasse II eine Gebäudehöhe von über 5 m bis maximal 8 m zulässig.

Dies entspricht in der Regel einer zweigeschossigen Bebauung, wodurch sich vielfältige architektonische Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

## Rechtlicher Hinweis

Gemäß § 54 NÖ Bauordnung 2014 gilt:

Entspricht die Bebauung der offenen Bebauungsweise und den Bauklassen I oder II, liegt keine Abweichung in Anordnung oder Höhe vor – besonders vorteilhaft bei fehlendem Bebauungsplan oder gemischter Nachbarbebauung.

## Besonderheiten auf einen Blick

- ? 792 m<sup>2</sup> rechteckiges, ebenes Baugrundstück
- ? Bauklasse II – Bebauung bis 8 m Höhe möglich
- ? Voll aufgeschlossen – alle Anschlüsse vorhanden
- ? Kein Bauzwang – sofort oder später bebaubar
- ? Ruhige, familienfreundliche Siedlungslage
- ? Nur ca. 5 Minuten zum Tullnerfelder Bahnhof – ideale Pendlerlage
- ? Hinweis: Das am Grundstück befindliche Holz wird nach Kauf selbstverständlich entfernt.



Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <1.000m  
Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap