

## **traumhaftes Baugrundstück für ein Doppelhaus oder Einfamilienhaus in Bestlage wartet auf Sie!**



Weitblick vom Grundstück

**Objektnummer: 960/73168**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Frauenhofen
<b>Kaufpreis:</b>	392.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mario Reinsperger**

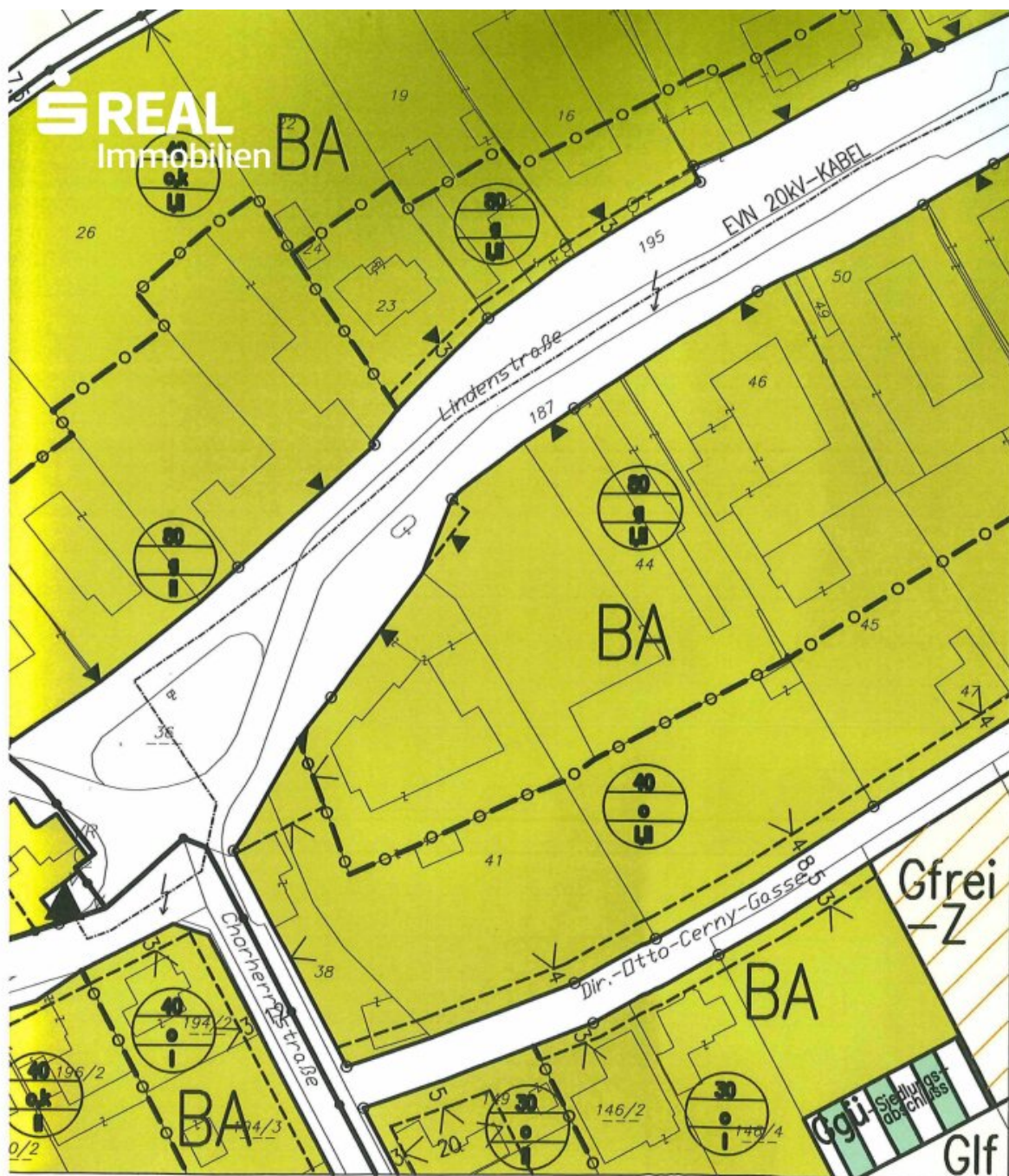
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26246  
H +43 664 88114529

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







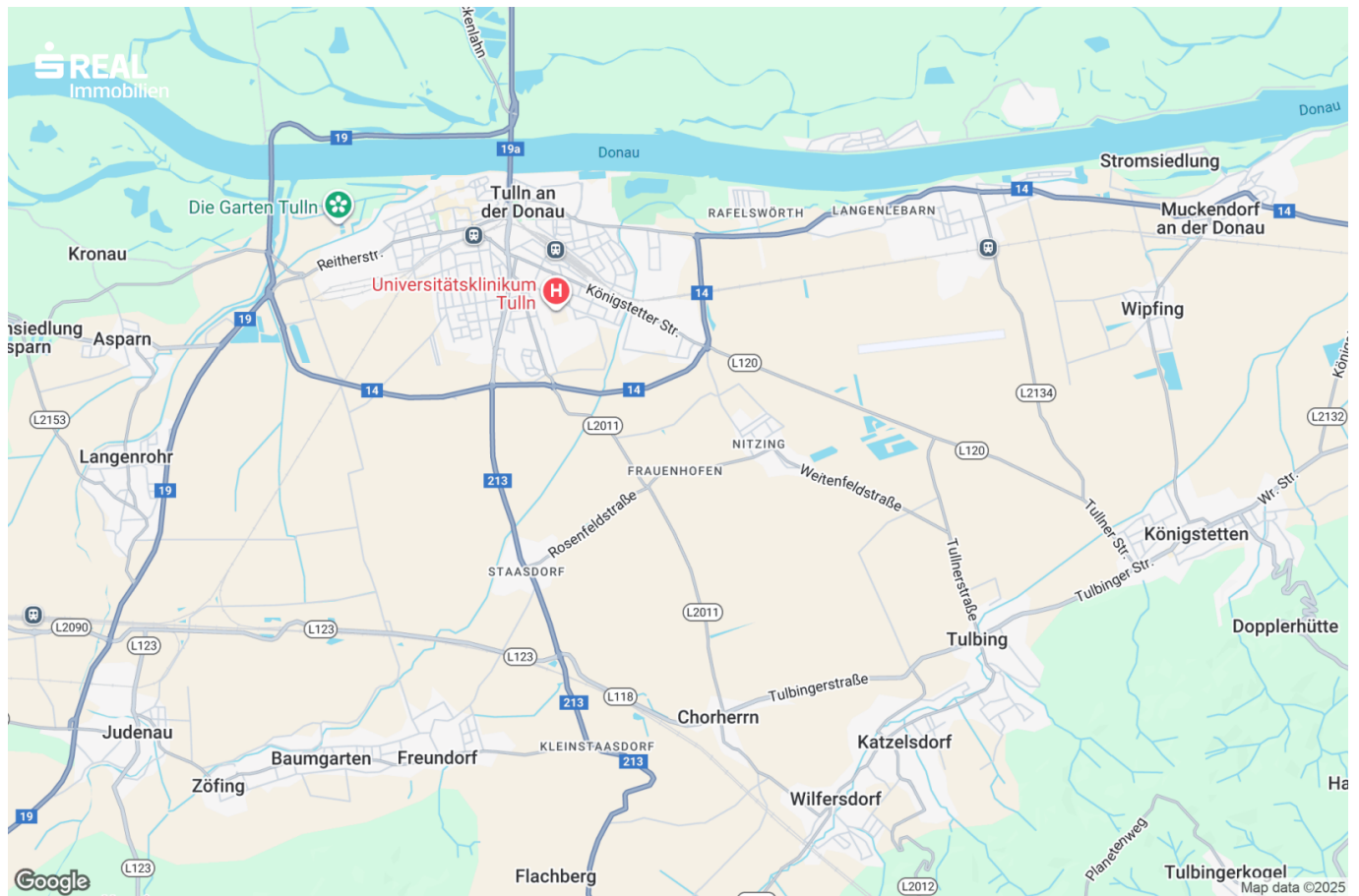
09. SEP. 2025

BLATT F1.1



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

Lage, Lage, Lage sind wohl die Parameter, welche Grundstücke wie jenes am besten beschreiben, denn Grundstücke wie dieses sind sehr rar geworden - in dieser Lage und Konfiguration kaum mehr am Markt zu finden.

Es freut mich, Ihnen dieses attraktive Grundstück, welches in der idyllischen Lage von Frauenhofen bei Tulln a. d. Donau liegt, präsentieren zu dürfen. Mit einer Gesamtfläche von ca. 1.729 m<sup>2</sup> eröffnen sich Ihnen hier mehrere Möglichkeit um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Von der Gesamtfläche befinden sich ca. 1.229 m<sup>2</sup> auf einer Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmeten Fläche. Die verbleibenden ca. 500 m<sup>2</sup> liegen auf einer Siedlungs-Abschluss (Ggü) gewidmeten Fläche. Dieser Teil des Grundstücks bietet Ihnen die Möglichkeit, eine natürliche Umgebung zu bewahren oder ein Gartenparadies zu erschaffen, das Ihre Lebensqualität bereichert.

Mit einer Bebauungsdichte von 30 % haben Sie ausreichend Platz, um Ihr Traumhaus zu errichten und gleichzeitig genügend Raum für einen wunderschönen Garten zu schaffen. Das Grundstück ist der Bauklasse 1 zugeordnet, was bedeutet, dass hier Wohngebäude mit einer geringen Höhe und offener Bauweise möglich sind. Diese Freiheit erlaubt Ihnen, Ihr Eigenheim nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und die Umgebung optimal zu nutzen.

Die Aufschließungsgebühren sind noch an die zuständige Gemeinde zu entrichten.

### Lage & Infrastruktur

Tulln an der Donau ist eine aufstrebende Stadt, die für ihre **historische Altstadt, die Gartenschau Tulln und das Donaubad** bekannt ist. Sie bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität und eine sehr gute soziale Infrastruktur.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie **Supermärkte, Apotheken, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten**. Die Stadt ist besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Pendler.

### Kauf und Finanzierung aus einer Hand:

Nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe! Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Gerne stehe Ich Ihnen unter der Mobiltelefonnummer **+43 664 88114529** oder unter der E-Mail [mario.reinsperger@sreal.at](mailto:mario.reinsperger@sreal.at) für weitere Informationen sowie Besichtigungstermine zur Verfügung. Zögern Sie nicht sich von diesem charmanten Grundstück selbst zu überzeugen!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <2.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.