

**Platz für Haus, Garten und mehr: Baugrundstück in
Pachfurth in absoluter Ruhelage**



Objektnummer: 2002/39

Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2471 Pachfurth
Kaufpreis:	319.000,00 €
Provisionsangabe:	

11.484,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simon Knapp

H-KAB Projekt GmbH
Bandgasse 10/12
1070 Wien

T +43 664 914 59 38

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





Objektbeschreibung

Dieses großzügige Grundstück befindet sich in einer **absoluten Ruhelage** in einer gewachsenen Wohngegend im **Ortsteil Pachfurth der Marktgemeinde Rohrau**. Die rechteckige, langgezogene Form eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet außergewöhnlich viel Platz für Garten, Erholung und individuelle Gestaltungsideen.

Der vordere Bereich eignet sich ideal für die Errichtung eines Wohnhauses, während der hintere Grundstücksteil genügend Raum für einen **großen Garten**, einen Pool, eine Werkstatt für **Hobbyhandwerker** oder die Nutzung als Obstgarten bietet. Aufgrund der Größe ist das Grundstück besonders attraktiv für **Naturliebhaber und Hobbygärtner**. Die **Haltung von Nutztieren** ist gemäß Flächenwidmung grundsätzlich möglich, sofern alle gesetzlichen Auflagen eingehalten werden.

Das Grundstück ist als Bauland Agrar gemäß Niederösterreichischem Raumordnungsgesetz gewidmet. Zulässig sind:

- Bauwerke für land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Sonstige Betriebe ohne unzumutbare Lärm oder Geruchsbelästigung
- Wohnnutzungen mit bis zu vier Wohneinheiten pro Grundstück

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage nähere Informationen zur Bebaubarkeit.

Im Zuge einer ersten Abstimmung mit der Marktgemeinde Rohrau wurde uns zudem mitgeteilt, dass grundsätzlich **eine Teilung des Grundstücks in zwei Grundstücke möglich sein sollte**. Dadurch könnte eine **Bebauung von jeweils bis zu vier Wohneinheiten pro neu gebildetem Grundstück** in Betracht kommen, was eine sehr gute Ausnutzung als Bauland darstellen würde. Bezüglich der Zufahrt wäre laut Gemeinde eine Lösung über ein im Grundbuch einzutragendes Geh und Fahrrecht zugunsten des hinteren Grundstücks denkbar, um die Zufahrt dauerhaft sicherzustellen. Der dafür erforderliche Fahr und Gehweg müsste mindestens 3,50 m breit ausgeführt werden, damit Einsatzfahrzeuge zufahren können, was gesetzlich vorgesehen ist. Sämtliche Angaben hierzu erfolgen **ohne Gewähr** und ersetzen keine verbindliche Prüfung durch die zuständigen Behörden oder einen Ziviltechniker.

Das Grundstück ist derzeit nicht zur Gänze vermessen. Sämtliche Flächenangaben beruhen auf den im Grundbuch ausgewiesenen Daten und erfolgen daher ohne Gewähr. Eine exakte Vermessung des Grundstückes im Zuge des Ankaufes wird empfohlen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <4.500m

Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Bank <5.000m

Geldautomat <2.500m

Polizei <5.000m

Post <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap