

**Großes Grundstück in ruhiger Wohnlage nahe Bruck an der Leitha mit viel Platz für Natur und deine Ideen**



**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



**Daniel Holzer**

H-KAB Projekt GmbH  
Bandgasse 10/12  
1070 Wien

T +43 660 6062313

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.

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