1.102 m² Baugrund in absoluter Ruhelage - nahe Kurort Bad Pirawarth - ohne Baumbestand - angrenzend am Föhrenwald



Objektnummer: 6037

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2222 Bad Pirawarth
Kaufpreis:	249.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

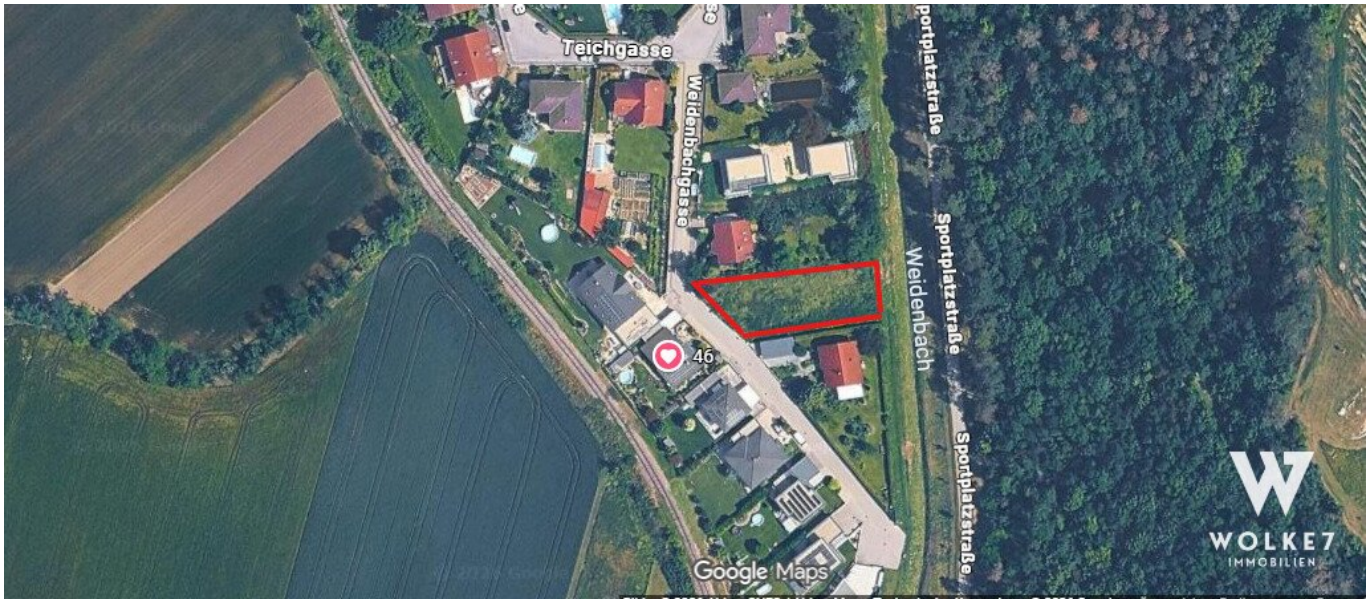


Viktor Hladik

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 664 502 43 96
H +43 664 502 43 96

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


Teichgasse
Weidenbachgasse
Portplatzstraße
Sportplatzstraße
Weidenbach
Sportplatzstraße
46
Google Maps
WOLKE7
IMMOBILIEN


SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Viktor Hladik
+43 664 502 43 96
v.hladik@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ihr Platz für ein Zuhause im Grünen – 1.102 m² Baugrund in absoluter Ruhelage - nahe Kurort Bad Pirawarth - ohne Baumbestand - angrenzend am Föhrenwald

In einer **herrlich ruhigen Sackgassenlage in Bad Pirawarth** wartet dieses großzügige Baugrundstück darauf, mit Ihren Wohnideen zum Leben erweckt zu werden. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit viel Privatsphäre und einer angenehmen Nähe zum Ortszentrum.

Ein besonderes Highlight ist die rückseitige Grundstücksgrenze: Hier schließt ein **wunderschöner Föhrenwald** an und schafft eine außergewöhnlich grüne und entspannte Atmosphäre. Kein Durchzugsverkehr, viel Natur und ein Grundstück ohne bestehenden Baumbestand bieten beste Voraussetzungen für die individuelle Planung Ihres zukünftigen Eigenheims.

Mit einer Grundstücksfläche von **1.102 m²** und einer Bebauungsdichte von 30 % eröffnet die Liegenschaft attraktive Möglichkeiten für ein großzügiges Wohnprojekt.

Die Mindestgröße eines Bauplatzes beträgt 500 m2. Der Grund könnte also auch geteilt werden.

Eckdaten:

- Grundstücksgröße: **1.102 m²**
- **ca. 52 m x 21,2 m** (Maße lt. NÖ-Atlas! Da das Grundstück nicht komplett rechteckig ist, ist das Längenmaß von der Mitte des Grundstücks genommen.)
- nicht aufgeschlossen
- Absolute **Ruhelage** in einer **Sackgasse**
- Wunderschöner **Föhrenwald** direkt an der rückseitigen **Grundstücksgrenze**
- **Kein Baumbestand** am Grundstück – ideale Voraussetzungen für die individuelle Planung

- Lage: Weidengasse, 2222 Bad Pirawarth, **(vis-à-vis Weidenbachgasse 46)**
- Nähe zum bekannten Kurort und Kurzentrum Bad Pirawarth
- Naturrnahes Wohnumfeld im Weinviertel
- nicht aufgeschlossen (Nachbargrundstücke bebaut und daher aufgeschlossen).

Bebauungsbestimmungen:

- Die Bebauungsweise lautet auf o/k (*)
- 30 % Bebauungsdichte
- Gebäudehöhe ist mit 6,5 Metern festgelegt

(*) o = offene Bebauungsweise: Das Gebäude wird freistehend errichtet. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen müssen grundsätzlich die vorgeschriebenen Bauwiche (Abstände) eingehalten werden.

k = gekuppelte Bebauungsweise: Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut. An der anderen Seite bleibt grundsätzlich ein Bauwich frei.

Ruhe genießen und trotzdem gut angebunden sein

Bad Pirawarth liegt eingebettet in die sanfte Weinviertler Landschaft und verbindet ländliche Lebensqualität mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren. Weingärten, Felder, Waldflächen und die für die Region typischen Kellergassen prägen das Umfeld. Gleichzeitig verfügt Bad Pirawarth über wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens und ist insbesondere durch sein Kur- und Rehabilitationszentrum überregional bekannt.

Die Weidengasse bietet dabei einen besonderen Wohnvorteil: Das Grundstück befindet sich in einer **absolut ruhigen Sackgasse** ohne Durchzugsverkehr. Der unmittelbar angrenzende Föhrenwald verstärkt den naturnahen Charakter und macht die Lage besonders interessant für Familien, Ruhesuchende und alle, die ihr zukünftiges Zuhause bewusst abseits dichter Verbauung errichten möchten.

Nahversorgung im Umkreis:

- Nahversorgung / Lebensmittelangebot Untere Hauptstraße 1 – ca. **1,0 km**
- Verkaufswagen Bäckerei Stanzl, Untere Hauptstraße 1 – ca. **1,0 km**, frisches Brot, Gebäck und Mehlspeisen
- Trafik / Tabakverkaufsstelle, Untere Hauptstraße 1 – ca. **1,0 km**
- Raiffeisenbank im Weinviertel, Obere Hauptstraße 30 – ca. **0,8 km**
- Postbriefkasten, Obere Hauptstraße 38 – ca. **0,8 km**
- Weingut Hofmeister, Obere Hauptstraße 14 – ca. **0,9 km**

Öffentliche Verkehrsmittel im Umkreis (ca. 900 m entfernt):

- **Buslinie 500** – Haltestelle: Bad Pirawarth Rathaus – Endstellen: Wien Floridsdorf – Mistelbach Bahnhof
- **Buslinie 505** – Haltestelle: Bad Pirawarth Rathaus – Endstellen: Wien Floridsdorf – Zistersdorf Schloßplatz
- **Buslinie 534** – Haltestelle: Bad Pirawarth Rathaus – Endstellen: Gänserndorf Bahnhof – Zistersdorf Schloßplatz
- **Buslinie 535** – Haltestelle: Bad Pirawarth Rathaus – Endstellen: Gänserndorf Bahnhof – Mistelbach Bahnhof

- **Buslinie 571** – Haltestelle: Bad Pirawarth Rathaus – Endstellen: Bad Pirawarth / Martinsdorf – Mistelbach

- **Direkte Busverbindungen Richtung Wien sowie zu den Bahnhöfen Gänserndorf und Mistelbach ermöglichen die Weiterfahrt mit dem regionalen Bahnnetz.**

Infrastruktur und Freizeit im Umkreis:

- **Volksschule Bad Pirawarth**, Kirchengasse 6 – ca. **0,7 km**

- **Klinik Pirawarth / Kur- und Rehabilitationszentrum** – ca. **1,2 km**

- Allgemeinmediziner Dr. Ahmad Nischaburi, Breitenweg 16 – ca. **0,8 km**

- Kinderordination Dr. Elisabeth Pamminger, Am Wiesengrund 24a – ca. **1,3 km**

- Spielplatz Kurhausstraße – ca. **1,2 km**

- Gemeindeamt Bad Pirawarth – ca. **0,8 km**

- Gastronomie im Ortsgebiet – ca. **0,8 bis 1,2 km**

- Pfarrkirche Bad Pirawarth – ca. **0,7 km**

- **Wander- und Spaziermöglichkeiten praktisch vor der Haustüre**

- **Föhrenwald unmittelbar an der rückseitigen Grundstücksgrenze**

- Weinviertler Felder, Weingärten und Kellergassen in unmittelbarer Umgebung

Der NÖ Landeskindergarten Bad Pirawarth/Kollnbrunn sowie die Tagesbetreuung „Pünktchen“ befinden sich in der Pirawarther Straße 11 in Kollnbrunn und ergänzen das familienfreundliche Angebot der Gemeinde.

Ein Grundstück für Menschen, die Ruhe nicht suchen müssen – weil sie hier bereits zu Hause ist.

Die Kombination aus **1.102 m² Grundstücksfläche, Sackgassenlage, angrenzendem Föhrenwald, fehlendem Baumbestand und attraktiven Bebauungsmöglichkeiten** macht diese Liegenschaft zu einer interessanten Gelegenheit für alle, die ihr Eigenheim in naturnaher Umgebung verwirklichen möchten.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 249.000,–

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.000m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap