12 Fußballfelder Natur: Exklusive Agrarflächen im Dunkelsteinerwald

Geroldinger Panoramafeld

Objektnummer: 5594

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Land- und Forstwirtschaft
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3392 Heitzing

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Richard Abdel-Asis

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31
3100 St. Pölten

T 02742/ 318 60-14
F 02742/ 318 60-50

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

Objektbeschreibung

Objektart: Acker- und Wiesenflächen mit ca. 8,1 Hektar - entspricht etwa 12 Fußballfeldern - exklusiv zum Alleinverkauf beauftragt.

Objektlage: Gemeinde Dunkelsteinerwald - Gerolding / Heitzing. Die Liegenschaft gliedert sich in drei voneinander getrennte Flächen mit unterschiedlichem Charakter und vielseitigem Nutzungspotential.

Fläche 1 – 3,5531 ha | „Geroldinger Panoramafeld“

Diese großzügige Fläche liegt in **erhöhter Lage mit beeindruckendem Weitblick** über die malerische Hügellandschaft des Mostviertels. Die **Südwest-Ausrichtung** und unmittelbare **Ortsrandlage** bieten ideale Voraussetzungen für Sonderkulturen, extensive Nutzung, landschaftliche Ausgleichsmaßnahmen oder strategische Spekulation.

Fläche 2 – 3,6021 ha | „Brandacker“

Die **zusammenhängende Ackerfläche** überzeugt durch **erstklassige Bodenqualität** und **gute Erschließung** zur mechanisierten Bewirtschaftung.

Fläche 3 – 0,9394 ha | „Winkelacker“

Diese kleinere, zurückgezogen Einheit eignet sich perfekt für **ökologische** und **nachhaltige Bewirtschaftung**. Ob als **Permakultur, Bienenweide, Gemüseanbau** oder als **Biodiversitätsprojekt** – hier bieten sich viele Möglichkeiten.

Widmung: Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf), teilweise Wald (FO)

Kaufpreis: € 6 bis € 10 pro m², abhängig von Lage und Flächeneigenschaften

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. USt.

Fazit: Ein interessantes **Kombinationsobjekt** mit attraktiver **Landschaftslage**, hohem **landwirtschaftlichem Wert** und **ökologischem Potenzial**. Die Flächen liegen eingebettet im **Rad- und Wandernetz** des Mostviertels – ideal für klassische Nutzung, nachhaltige Konzepte oder zukunftsorientierte Investments.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.000m
Apotheke <6.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <5.500m
Polizei <6.500m
Post <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap