

**Baugrundstück in Zöfing – aufgeschlossen, kein  
Bauzwang, nahe Tullnerfelder Bahnhof**



**Objektnummer: 1564**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3441 Zöfing

## Ihr Ansprechpartner



### **Udo Bereswill**

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

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







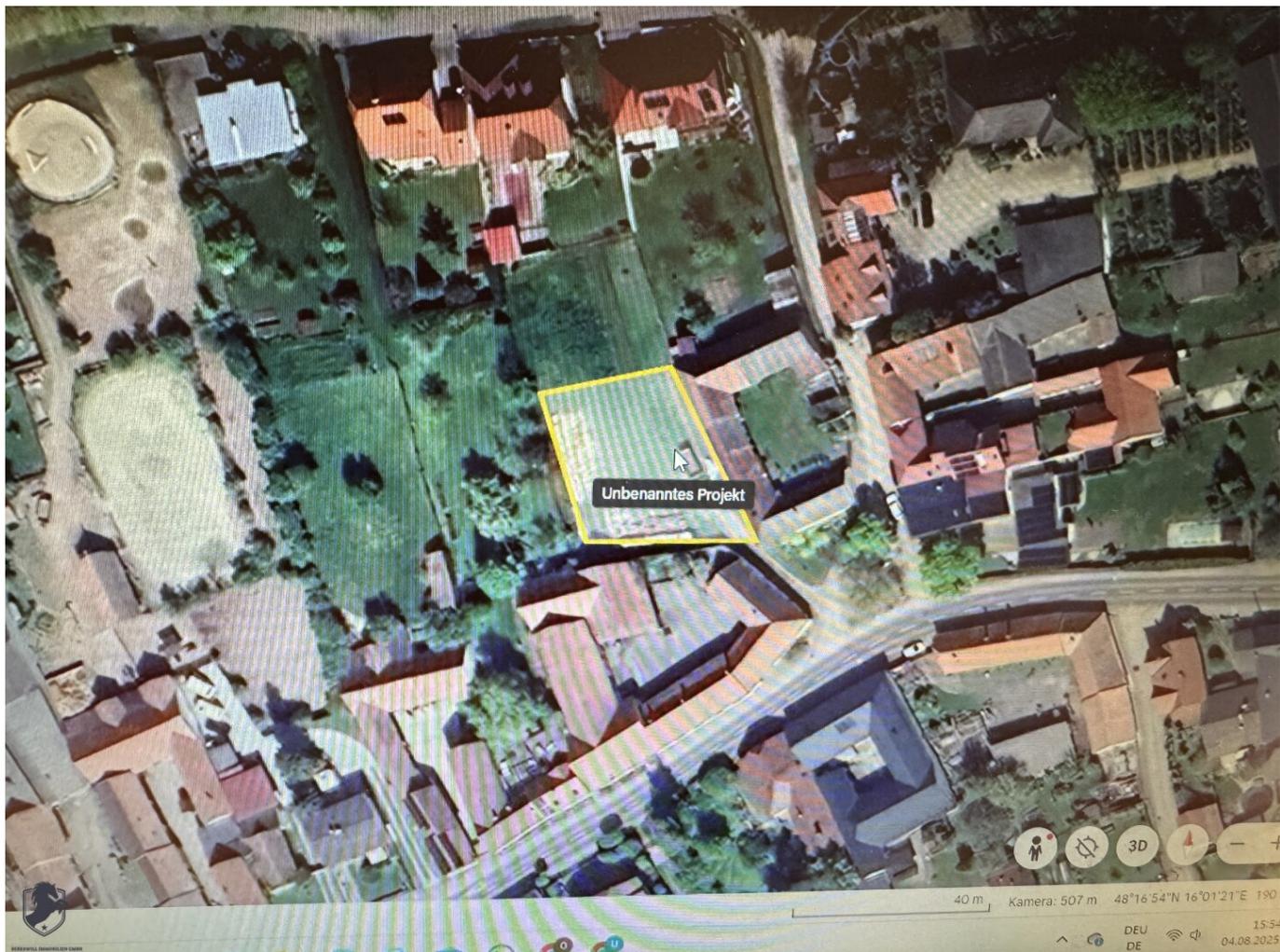
Steggasse 1



40 m



REZENZIEL IMMOBILIEN



Unbenanntes Projekt



40 m Kamera: 507 m 48°16'54"N 16°01'21"E 190

DEU DE 15:54 04.08.2025

## Objektbeschreibung

Grundstücksfläche: 792 m<sup>2</sup>

Bauklasse: II

Widmung: Bauland-Wohngebiet

Erschließung: Aufgeschlossen

Bauzwang: keiner

Lage: Zöfing, nur ca. 5 Fahrminuten vom Tullnerfelder Bahnhof entfernt

### Objektbeschreibung:

In der ruhigen Gemeinde Zöfing gelangt ein aufgeschlossenes Baugrundstück mit einer Fläche von 792 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die rechteckige und ebene Grundstücksform ermöglicht eine optimale Bebauung mit einem Einfamilien- oder Doppelhaus – ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen.

Ein besonderer Vorteil: Es besteht kein Bauzwang. Sie können also ganz in Ruhe planen und entscheiden, wann und wie Sie bauen möchten.

Die Liegenschaft liegt in einer familienfreundlichen Umgebung und bietet mit der Nähe zum Tullnerfelder Bahnhof (max. 5 Autominuten) eine perfekte Anbindung an Wien und St. Pölten.

Bauklasse II gemäß NÖ Bauordnung:

Gemäß der Niederösterreichischen Bauordnung 2014 ist in der Bauklasse II eine Gebäudehöhe von über 5 m bis maximal 8 m erlaubt.

Dies entspricht typischerweise einer zweigeschossigen Bebauung, was vielfältige architektonische Möglichkeiten eröffnet.

Rechtlicher Hinweis:

Gemäß § 54 NÖ BO 2014 gilt: Wenn die Bebauung der offenen Bauungsweise und den Bauklassen I oder II entspricht, liegt keine Abweichung in Anordnung oder Höhe vor – ideal bei fehlendem Bebauungsplan oder gemischter Nachbarbebauung.

Besonderheiten auf einen Blick:

- ? 792 m<sup>2</sup> rechteckiger, ebener Baugrund
- ? Bauklasse II – Bebauung bis 8 m Höhe möglich
- ? Voll aufgeschlossen – alle Anschlüsse vorhanden
- ? Kein Bauzwang – sofort oder später bebaubar
- ? Ruhige Siedlungslage, familienfreundlich
- ? Nur ca. 5 Min. zum Tullnerfelder Bahnhof – ideale Pendlerlage

Holz wird natürlich nach Kauf entfernt!

Interesse geweckt?

Gerne freuen wir uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <1.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap