

**1.209 m² Freiheit - Ihr Traumgrundstück mit hoher
Bebauungsmöglichkeit**



Objektnummer: 8230/185

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2403 Scharndorf
Kaufpreis:	195.000,00 €
Kaufpreis / m²:	161,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

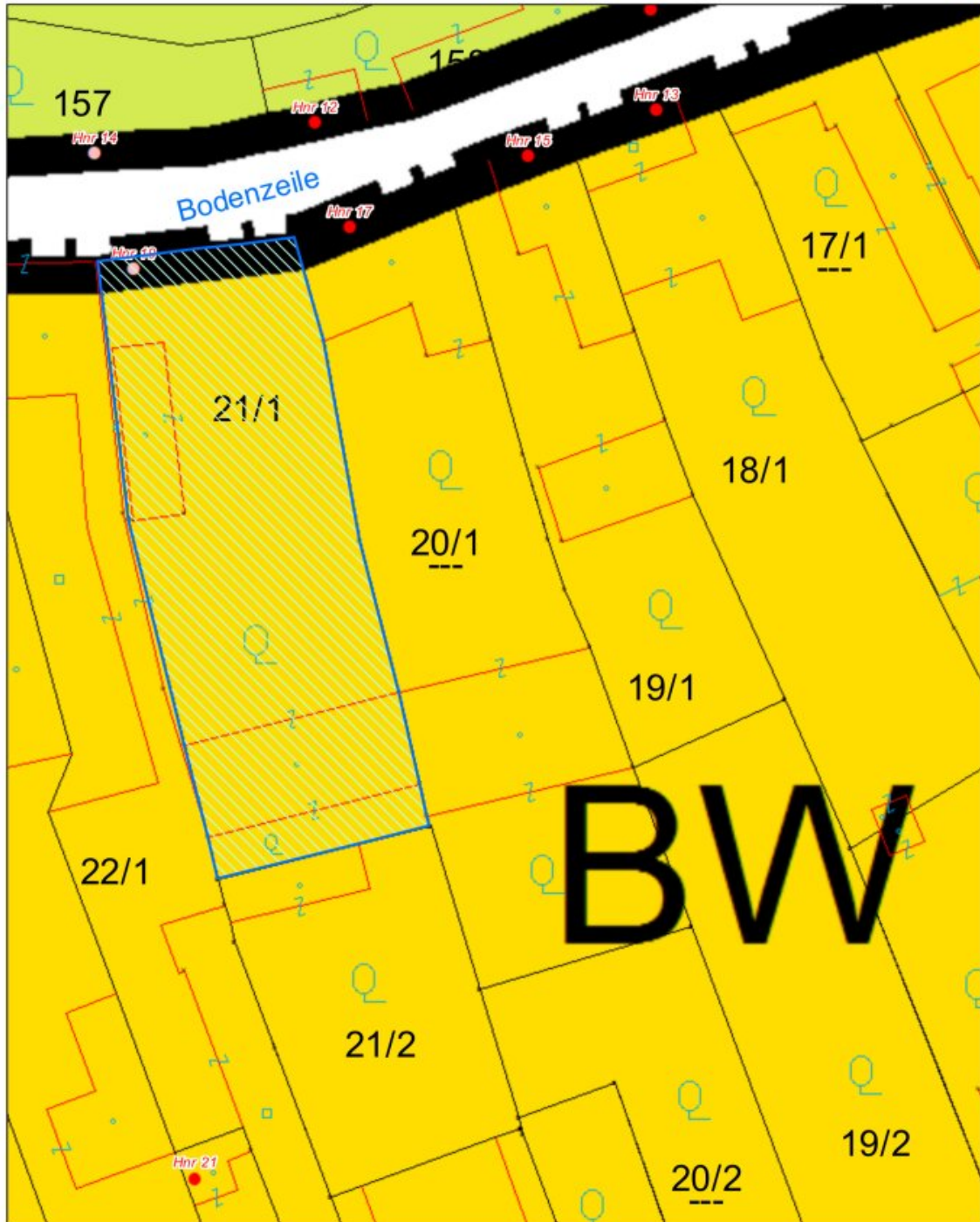
Arno Hardi Mayr

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

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







Lageplan

Gemeinde Scharndorf
 2403 Scharndorf, Bodenzeile 1B
 Tel: 02163/2303
 e-Mail: gemeinde@scharndorf.gv.at



Plotdatum: 20.02.2026
 Maßstab (im Original): 1:500
 Erstellt durch Anwender:
 Jürgen Schießling_Scharndorf

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS



PRADIUM
 IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Im Herzen des Römerlandes Carnuntum bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit:

Ein großzügiges, ebenes Grundstück mit 1.209 m², gelegen in einer ruhigen Seitenstraße, aber dennoch mit allen Vorteilen des Ortskerns im angenehmen Scharndorf.

Das Areal verfügt über ein großzügiges Wirtschaftsgebäude im hinteren Bereich, das aufgrund seiner Einfahrtshöhe problemlos Platz für Traktor samt Anhänger oder als Werkstatt bietet.

Zusätzlich gibt es ein weiteres Nebengebäude mit Brunnen (derzeit inaktiv) auf dem Grundstück.

Nachhaltig: Das ehemalige Haupthaus wurde bereits fachgerecht abgetragen, die hochwertigen Ziegel sind trocken eingelagert und im Kaufpreis bereits enthalten, der Hausbau wird damit gleich ein gutes Stück einfacher.

Es besteht kein Bauzwang, was Ihnen volle Flexibilität bei der zeitlichen Planung Ihres Bauvorhabens ermöglicht. Es liegen uns keine Informationen auf, ob eine Aufschließungsabgabe entrichtet wurde. Das Grundstück ist im Grundsteuerkataster vermerkt, noch nicht im Grenzkataster eingetragen.

Alle wesentlichen Anschlüsse sind direkt am Areal vorhanden und waren im ehemaligen Haupthaus in Verwendung:

- Strom
- Ortswasserleitung
- Kanal

Zusätzlich im Nebengebäude vorhanden:

- Eigener Brunnen

Wichtige Details laut Gemeinde:

- Widmung: Bauland Wohngebiet, Bauklasse 1 + 2 (BK I / II).
- Bauweise: Aufgrund der Nachbarhäuser und der historischen Ortsstruktur ist eine

geschlossene beziehungsweise gekuppelte Bauweise möglich (wie auch früher das ehemalige Haupthaus), generell gilt die NÖ Bauordnung.

- Bebaubarkeit: Maximale Bebauungsdichte zwischen 30 und 50 Prozent wäre erzielbar - nach Absprache mit der Gemeinde mit dem jeweiligen Bauvorhaben.
- Zukunftsaussicht: Der neue Bebauungsplan tritt mit Anfang März in Kraft und schafft Erleichterung für die Ortsbild-Anpassung.

Das Grundstück bietet durch die Möglichkeit der geschlossenen Bauweise (bzw. evtl auch gekuppelt wie das ehemalige Haupthaus) ein hervorragendes Flächenpotenzial für Ihr Wohnbauprojekt.

Freizeitangebote & Museen: Scharndorf liegt inmitten einer geschichtsträchtigen Kulturlandschaft. Neben dem Nationalpark gibt es direkt in der Umgebung:

- Römerstadt Carnuntum (Petronell/Bad Deutsch-Altenburg): Nur wenige Minuten entfernt. Es ist eines der bedeutendsten archäologischen Zentren Europas mit dem originalgetreu rekonstruierten römischen Stadtviertel.
- Museum Carnuntinum: Das größte Römermuseum Österreichs in Bad Deutsch-Altenburg.
- Kulturfabrik Hainburg: Ein Zentrum für Ausstellungen und Konzerte direkt an der Donau.

Historische Bauten: Die Region ist bekannt für ihre mittelalterliche Architektur:

- Hainburg an der Donau: Eine der am besten erhaltenen Stadtbefestigungen Europas mit mächtigen Toren (z.B. dem Wiener Tor) und der Schlossberg-Ruine.
- Schloss Petronell: Ein beeindruckendes Barockschloss in unmittelbarer Nähe.
- Heidentor: Das Wahrzeichen der Region und ein beeindruckendes römisches Monument.

Weinbau in der Region: Scharndorf gehört zum Weinbaugebiet Carnuntum, das für seine kräftigen und eleganten Weine international geschätzt wird:

- Rebsorten: Die Region ist die Hochburg für den Zweigelt (besonders bekannt: der "Rubin Carnuntum") und den Blaufränkisch. Bei den Weißweinen dominieren Grüner

Veltliner und Chardonnay.

- Heurigenkultur: In Scharndorf und den Nachbarorten (wie Höflein oder Arbesthal) gibt es eine sehr lebendige Heurigentradition, die für Lebensqualität direkt vor der Haustür sorgt.

Infrastruktur & Lage:

- Erreichbarkeit: In ca. 20 Minuten erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze, den Flughafen oder Bratislava.
- Nahversorgung: Kindergarten (fußläufig) und Volksschule sind schnell erreichbar.
- Freizeit: Die direkte Lage im Römerland Carnuntum bietet mit dem Nationalpark Donau-Auen und den archäologischen Stätten einen hohen Freizeitwert.

Der aktuelle Angebotspreis stellt einen Richtpreis dar, der sich sowohl nach oben als auch nach unten verändern kann.

Derzeit möchte der Abgeber mindestens € 165,- / m², was im Vergleich mit angebotenen Grundstücken in der Umgebung im günstigeren Bereich liegt.

Gerne lade ich Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, um das Grundstück und seine Möglichkeiten mit Ihnen zu besprechen.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <5.500m

Apotheke <5.500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <6.000m

Kindergarten <6.000m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Polizei <2.500m

Post <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap