

**1.209 m<sup>2</sup> Freiheit - Ihr Traumgrundstück mit hoher  
Bebauungsmöglichkeit**



**Objektnummer: 8230/185**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2403 Scharndorf
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	161,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **MSc. Arno Hardi Mayr**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen

T +436769775530  
H +436769775530

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





## Objektbeschreibung

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

Ein großzügiges, ebenes Grundstück mit 1.209 m<sup>2</sup>, 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,- / m<sup>2</sup>, 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.

### **Rechtliches:**

Sowohl Bilder als auch Text wurden teilweise mit KI bearbeitet! Getätigte Angaben haben unterschiedliche Datengrundlagen, bei mündlichen Auskünften, ohne verbindlichen schriftlichen Nachweis, aber auch bei Datengrundlagen die ihrerseits keine Haftung übernehmen gilt: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die im Plan dargestellten Maße können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und

Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**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