

**BAUGRUND: Rotheau - kein Bauzwang - 3 Einzelparzellen
oder Gesamtfläche für Bauträger - 20 km südlich von St.
Pölten**



Objektnummer: 2919

Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3153 Eschenau
Kaufpreis:	109.788,00 €
Provisionsangabe:	

3.952,37 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karl Teicher

CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH
Betriebsgebiet 19
3153 Eschenau-Rotehau

T +43 664 411 29 90
H +43 664 411 29 90

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



Objektbeschreibung

Es gibt sie, die Hangparzellen (4 Stück mit einer Gesamtfläche von 4.431 m²) die nach einer kreativen Bebauung lechzen! Sie bilden den bergseitigen Abschluss eines neuen Siedlungsgebietes in der Öko-Dorfgemeinde Eschenau, Ortsteil Rotheau. Derzeit sind 2.217 m² als BW gewidmet, eine Ausweitung auf die Gesamtfläche durch die Gemeinde ist möglich. Geschützt vor dem Lärm der nahen Bundesstraße 20, auf der Sie in nur 17 km die Landeshauptstadt St. Pölten erreichen und im Nahbereich des Schlosses Klatferbrunn liegt ihr Gestaltungsfeld. In dieser, in den letzten 15 Jahren gewachsenen, Siedlung wurde ein eigener Kindergarten und ein Fun-Park errichtet und können die Häuser mit der örtlichen Nahwärmeversorgung auf Hackgutbasis beheizt werden. Am Fuße des Siedlungsgebietes sind die Haltestellen des öffentlichen Linienbusses nach St. Pölten oder Mariazell. Verschiedene Einkaufsparks sind in 5 km Entfernung angesiedelt, das Gemeindeamt und die Volksschule sind in 3 km mit dem öffentlichen Bus erreichbar. Die Anschlüsse an die öffentliche Wasserleitung und an das Kanalnetz liegen an der Grundgrenze. Die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Gemeindestraße, die als Sackgasse endet. Die Bebauung kann individuell erfolgen, vom Einzelhaus bis zum Doppelhaus oder bei Zusammenlegung der Parzellen ist auch ein großvolumiger Bau möglich. Eine Mehrparteienhausanlage wurde bereits von einem Architekten beispielhaft geplant und die Möglichkeiten der Gestaltung mit der Baubehörde erörtert. Die Hanglage ergibt einen herrlichen Ausblick über die Dächer des Siedlungsgebietes in die Hügel des Alpenvorlandes.

Für einen kreativen Bauträger eine tolle Herausforderung, im Ökodorf Eschenau eine, an die Natur angepasste, innovative und ökologische Bebauungsform zu finden, wo sich die künftigen Bewohner richtig Wohl fühlen können.

Parz. Nr. 1396/4 Gesamtfläche 1.512 m² davon Bauland 740 m² € 120.353,00

Parz. Nr. 1396/5 Gesamtfläche 1.297 m² davon Bauland 740 m² € 109.788,00

Parz. Nr. 1396/10 Gesamtfläche 1.473 m² davon Bauland 737 m² € 109.759,00

Die Aufschließungsabgabe ist bereits teilweise bezahlt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap