

**RARITÄT - GELDLAGE OHNE BAUZWANG IN
FRAUENHOFEN - IHR TRAUMGRUNDSTÜCK IN
BESTLAGE WARTET AUF SIE**



Weitblick vom Grundstück

Objektnummer: 960/73168

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Frauenhofen
Kaufpreis:	392.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



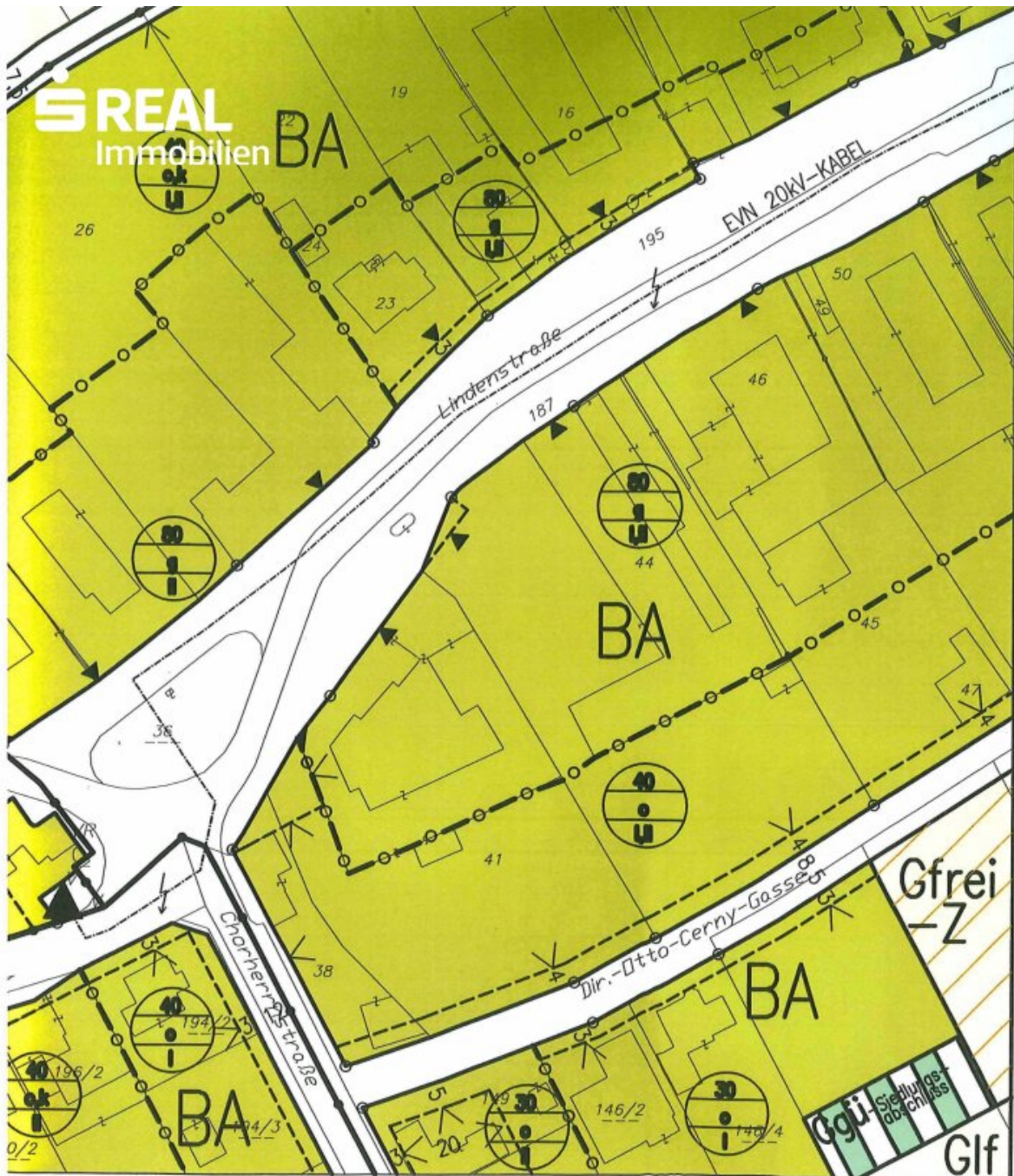
Mario Reinsperger

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26246
H +43 664 88114529

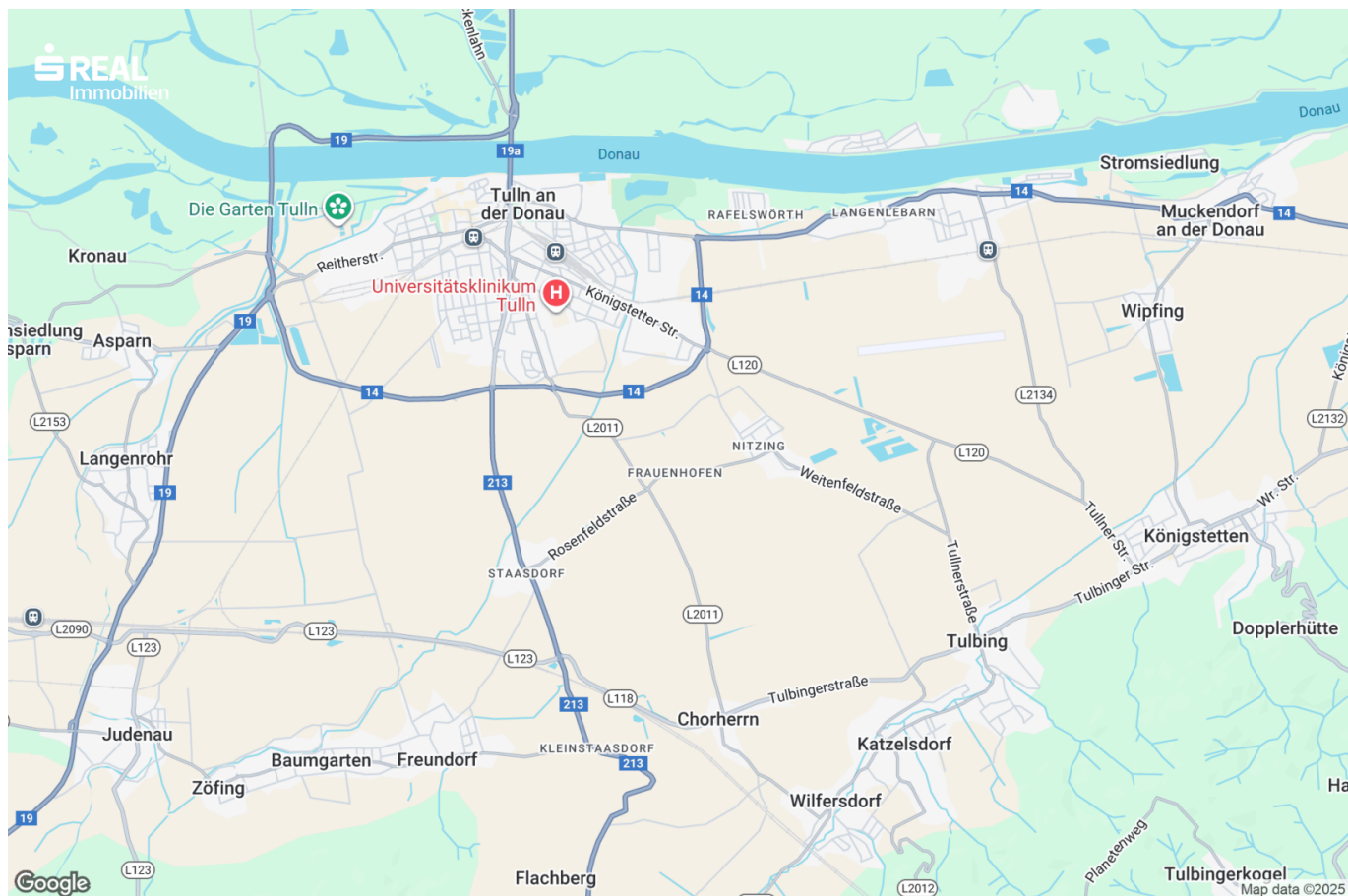
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





09. SEP. 2025

BLATT F1.1



Objektbeschreibung

Lage, Lage, Lage sind wohl die Parameter, welche Grundstücke wie jenes am besten beschreiben, denn Grundstücke wie dieses sind sehr rar geworden - in dieser Lage und Konfiguration kaum mehr am Markt zu finden.

Es freut mich, Ihnen dieses attraktive Grundstück, welches in der idyllischen Lage von Frauenhofen bei Tulln a. d. Donau liegt, präsentieren zu dürfen. Mit einer Gesamtfläche von ca. 1.729 m² eröffnen sich Ihnen hier mehrere Möglichkeit um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Von der Gesamtfläche befinden sich ca. 1.229 m² auf einer Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmeten Fläche. Die verbleibenden ca. 500 m² liegen auf einer Siedlungs-Abschluss (Ggü) gewidmeten Fläche. Dieser Teil des Grundstücks bietet Ihnen die Möglichkeit, eine natürliche Umgebung zu bewahren oder ein Gartenparadies zu erschaffen, das Ihre Lebensqualität bereichert.

Mit einer Bebauungsdichte von 30 % haben Sie ausreichend Platz, um Ihr Traumhaus zu errichten und gleichzeitig genügend Raum für einen wunderschönen Garten zu schaffen. Das Grundstück ist der Bauklasse 1 zugeordnet, was bedeutet, dass hier Wohngebäude mit einer geringen Höhe und offener Bauweise möglich sind. Diese Freiheit erlaubt Ihnen, Ihr Eigenheim nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und die Umgebung optimal zu nutzen.

Die Aufschließungsgebühren sind noch an die zuständige Gemeinde zu entrichten.

Lage & Infrastruktur

Tulln an der Donau ist eine aufstrebende Stadt, die für ihre **historische Altstadt, die Gartenschau Tulln und das Donaubad** bekannt ist. Sie bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität und eine sehr gute soziale Infrastruktur.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie **Supermärkte, Apotheken, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten**. Die Stadt ist besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Pendler.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand:

Nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe! Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Gerne stehe Ich Ihnen unter der Mobiltelefonnummer **+43 664 88114529** oder unter der E-Mail mario.reinsperger@sreal.at für weitere Informationen sowie Besichtigungstermine zur Verfügung. Zögern Sie nicht sich von diesem charmanten Grundstück selbst zu überzeugen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m
Schule <2.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap