

## **Erholung pur: Grundstück mit Widmung Garten !**



**Objektnummer: 1278**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

**Art:**

**Land:**

**PLZ/Ort:**

**Kaufpreis:**

**Provisionsangabe:**

Augartengasse

Grundstück - Freizeit

Österreich

3435 Erpersdorf

58.000,00 €

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Udo Bereswill**

Bereswill Immobilien GmbH

Wiener Straße 6-8 / 1 / 2

3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679

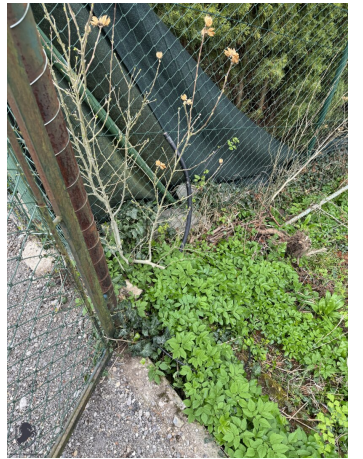
H +43 (0) 6648775410

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







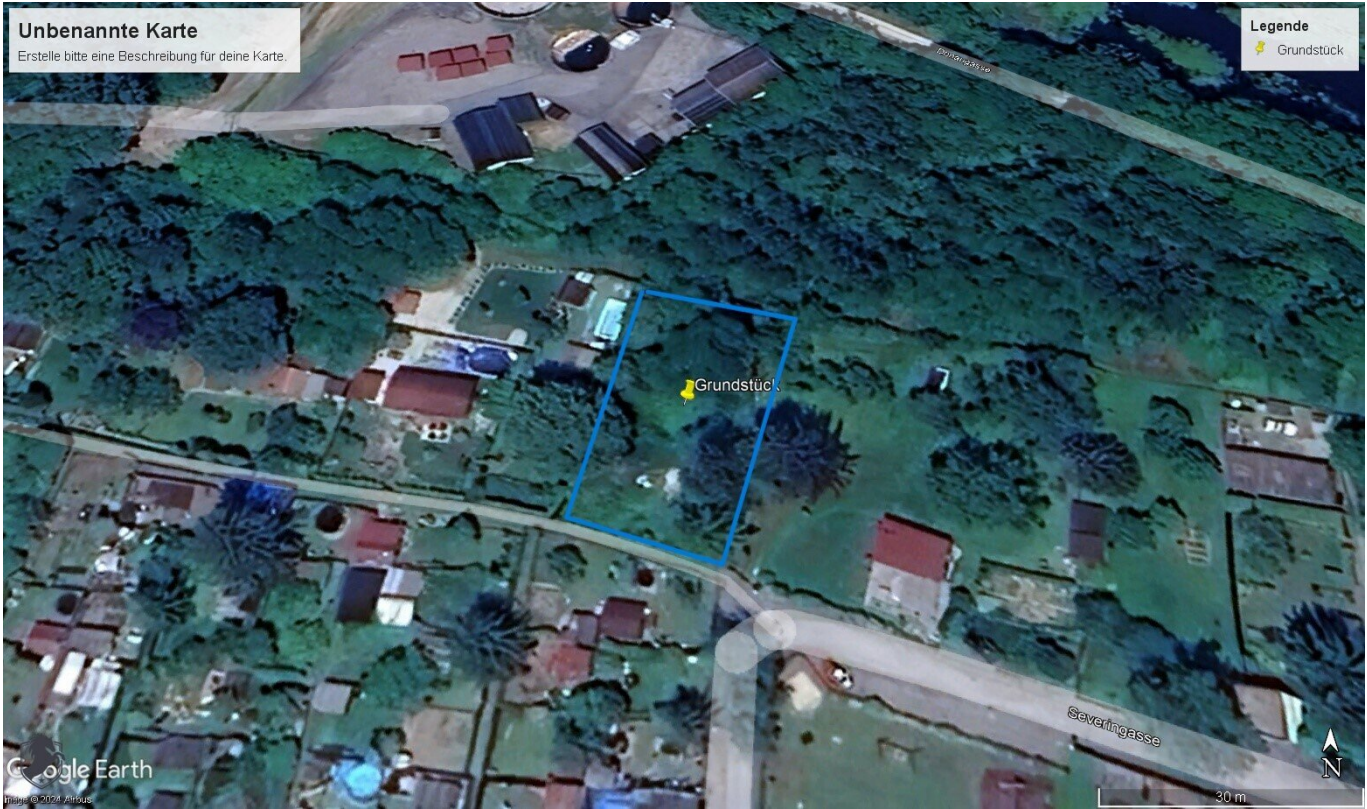






Unbenannte Karte  
Erstelle bitte eine Beschreibung für deine Karte.

Legende  
Grundstück



Google Earth  
Image © 2024, Airbus

Severingasse

30 m





## Objektbeschreibung

Das Grundstück könnte auch geteilt werden !

NICHT vom Hochwasser betroffen !!!

Sie sind auf der Suche nach einem idyllischen Grundstück, um Ihre Freizeit in vollen Zügen zu genießen? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In 3435 Erpersdorf in Niederösterreich wartet ein traumhaftes Grundstück auf Sie, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

**Auf einer Fläche von insgesamt 760 m<sup>2</sup>** bietet dieses Grundstück alles, was das Herz begehrt. Egal ob Sie es als Wochenendhaus, Feriendomizil nutzen möchten – hier sind Ihren Träumen keine Grenzen gesetzt.

Strom vorhanden

Brunnen muss geschlagen werden.

**Verbaubar mit einem Tiny House oder ähnlichem maximal 37 m<sup>2</sup> Netto Innenfläche, 5.20 m Firsthöhe. 3.80 Traufenhöhe 1 Schupfen pro Grundstück !**

**Im Zuge einer Bebauung muss ein Plan erstellt werden und dieser bei der Gemeinde sowie bei der BH eine Wasserrechtliche Bewilligung eingeholt werden!**

PROJEKTSVORGABEN – RAHMENBEDINGUNGEN 1. Die Einzäunung ist ohne Sockel, welcher über das Gelände ragt, herzustellen. Bei Maschendrahtzäunen muss die Maschenweite mindestens 8 x 8 cm betragen. Bei Holzlattenzäunen dürfen die Lattenbreiten 10 cm nicht überschreiten, der Lattenabstand darf 10 cm nicht unterschreiten. 2. Alle baulichen Anlagen müssen dauerhaft und standsicher gegen Hochwasserangriffe sowie gegen Auftrieb gesichert sein. Mit der Fertigstellungsmeldung ist eine entsprechende Bestätigung vorzulegen. 3. Die Wasserversorgung ist zu beschreiben und darzustellen. Brunnen sind gegen das Eindringen von Hochwasser abzusichern. 4. Die Abwasserentsorgung ist zu beschreiben und darzustellen. Bei Senkgruben und Kleinkläranlagen müssen diese gegen Auftrieb gesichert, alle Deckel verschraubbar und tagwasserdicht ausgeführt sein. Das nachstehende Muster ist als Stand der Technik für die Schachtabdeckung dabei zu beachten. Entlüftungsleitungen sind bis über die Dachtraufe zu führen.

Lassen Sie sich von der ruhigen und ländlichen Umgebung begeistern, die Erpersdorf zu bieten hat. Hier können Sie dem hektischen Alltag entfliehen und die Natur in vollen Zügen genießen. Das Grundstück befindet sich in einer malerischen Lage, umgeben von Wäldern und Wiesen, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren einladen. Auch für Kinder



bietet die Umgebung viel Platz zum Toben und Entdecken.

Doch auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie bequem und schnell in die umliegenden Ortschaften. Auch die Anbindung an größere Städte, wie Wien oder St. Pölten, ist durch die nahegelegene Autobahn optimal gegeben.

Für Familien mit Kindern ist dieses Grundstück ebenfalls ideal. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten sowie eine Schule, die Ihren Kindern eine gute Ausbildung ermöglichen. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt – ein Supermarkt ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen. Sichern Sie sich noch heute Ihr persönliches Stück Land in Erpersdorf und verwirklichen Sie Ihre Träume. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne bei der Verwirklichung Ihres Immobilienwunsches

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 <1.250m  
Apotheke <5.250m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <5.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <6.250m  
Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap