

**Großes Baugrundstück in schöner ruhiger Lage in  
Scheibbs!! PROVISIONSFREI!!**



**Objektnummer: 178102445**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3270 Scheibbs
<b>Kaufpreis:</b>	130.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Martin Öllinger**

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

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









**IMMOSTVIERTEL**  
BERATUNG | BEWERTUNG | VERMITTLUNG

The logo features a stylized house outline with a central vertical bar, positioned above a horizontal line. Below the line, the text 'IMMOSTVIERTEL' is written in a bold, sans-serif font. Underneath this, the words 'BERATUNG | BEWERTUNG | VERMITTLUNG' are written in a smaller, all-caps sans-serif font, separated by vertical bars.







Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 26.08.2024





HW = 320738, RW = -86954.9





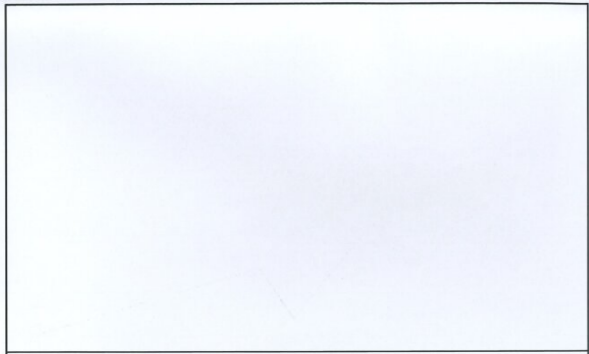
Maßstab 1 : 1 000



©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.04.2024. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.







**GEFAHRENZONENKARTE LEGENDE**

<b>ROTE GEFAHRENZONE</b> GZP-Verordnung 1976 §6 lit. a (BGBl. Nr. 436/1976)	
Wildbach Summenzone	Wildbach Einzelzone
Lawine	
<b>GELBE GEFAHRENZONE</b> GZP-Verordnung 1976 §6 lit. b	
Wildbach Summenzone	Wildbach Einzelzone
Lawine	
<b>BLAUER VORBEHALTSBEREICH</b> GZP-Verordnung 1976 §6 lit. c	
<b>BENÖTIGTE BEREICHE FÜR</b>	<b>BESONDERE BEWIRTSCHAFTUNG ZUR</b>
Technische Maßnahmen	Forstlich-biologische Maßnahmen
Sicherstellung der Schutzfunktion	Sicherstellung des Verbauungserfolges
<b>BRAUNER HINWEISBEREICH</b> GZP-Verordnung 1976 §6 lit. a	
Rutschung gelb	Steinschlag gelb
Rutschung rot	Steinschlag rot
Überschwemmung	Verfallung
<b>VIOLETER HINWEISBEREICH</b> GZP-Verordnung 1976 §6 lit. b	
Beschaffenheit des Bodens	Beschaffenheit des Geländes
<b>KG Grenze</b>	<b>Kompetenzgrenze</b>
<b>RENZE RAUMRELEVANTER BEREICH</b> GZP-Verordnung 1976 §5 Abs 2 lit. b	<b>RENZE PLANGEBIET</b> GZP-Verordnung 1976 §3

**WILDBACH- UND LAWINENVERBAUUNG**  
Sektion Wien, Niederösterreich und Burgenland

**Wildbach- und Lawinenverbauung**  
Forsttechnischer Dienst

**GEFAHRENZONENPLAN**  
**Scheibbs**  
**Revision 2021**

Zur allgemeinen Einsicht nach § 11 FG 1975  
von ..... bis .....  
in der Gemeinde aufgelegt.

Bürgermeisterin:

Der Überprüfungscommission  
vorgelegt am .....

Letzter der Kommission:

Gemeinde: Scheibbs

Bezirk: Scheibbs

**Wildbach- und Lawinenverbauung**  
Forsttechnischer Dienst

Gebietsbauleitung Niederösterreich West  
Josef Admanseder-Straße 4, 3390 Melk  
Tel: (+43 2752) 528 14 Fax: (+43 2752) 528 14 22  
email: melk@dlw-wildbach.at

**Gefahrenzonenkarte M 1: 2.000**



Planverfasserin: DI Stephan Vollsinger  
Ausfertigung: DI Stephan Vollsinger

Gebietsbauleiterin:  
DI Eduard Kotzmaier

Beilage Nr.:  
**2.3**





IMMOSTVIERTEL





## Objektbeschreibung

- \* Sie suchen den perfekten Baugrund für Ihr neues zu Hause?
- \* Sie legen dabei viel Wert auf zentrale dennoch ruhige Lage und Wohnqualität?
- \* dann wäre diese ca. 1917 m<sup>2</sup> große Parzelle mit Grünlandanteil die Richtige für Ihr Bauvorhaben
- \* Provisionsfrei für den Käufer
- \* Bauland 900 m<sup>2</sup> bebaubar davon 331 m<sup>2</sup>, Grünlandanteil 1017 m<sup>2</sup>
- \* ruhige Hanglage mit Bäumen entlang des Baches
- \* Hebesatz/Aufschließungskosten: € 540,-
- \* Flächenwidmung "Bauland Wohngebiet" mit Grüngürtel
- \* Bebauungsdichte 30% Bauklasse I,II ,offene Bauweise
- \* Gefahrenzonen im überwiegenden Bereich
- \* Rechtskraft der Baulandwidmung 05.07.2022 Bauplatzverpflichtung binnen 3 Jahre
- \* Bauzwang bis 04.07.2025 ( Konventionalstrafe bei Nichterfüllung der Bauplatzverpflichtung 10% vom Grundstückskaufpreis)
- \* - Mindesterfüllung der Bauplatzverpflichtung Herstellung Rohbau Keller plus Rohbau Erdgeschoss
- \* vorrangig zur Hauptwohnsitzbegründung
- \* Vorkaufsrecht der Gemeinde ( Rückkaufswert Bauland € 60.- pro m<sup>2</sup>-Grünland € 12.- pro m<sup>2</sup> Indexangepasst ausgehend von der Rechtskraft der Baulandwidmung )
- \* Anschlüsse wie Wasser, Kanal in ( ca. 7m Tiefe) und Strom sind vorhanden
- \* Am Grundstück befindet sich ein Brunnen mit einer Dienstbarkeit des Wasserbezugs und Wasserleitungsrecht für Gst. 141/2
- \* Es wurde an 3 verschiedenen Stellen Bodenschürfungen gemacht- Ergebnisse erhalten Sie nach Anfrage



\* Kulturtechnische Gutachten -Abwässer etc. vorhanden

\* Richtlinien bei der Grundstücksbebauung

1. je 100 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche 2 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen ( Becken-Schächte ) oder Kombination aus Speicher und Gründächer

2. Flachdächer über 200 m<sup>2</sup> je Grundstück sind zu begrünen

\* Aufschließungskosten sind bei diesem Grundstück bereits bezahlt und vom Käufer zusätzlich an den Verkäufer zu bezahlen € 18.375.-

\* Für Fragen und eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne unter 0676/5418421 zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Krankenhaus <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap