

ZU VERKAUFEN – Eine Oase der Ruhe: 9'378 m² Bauland in Santău

Nur 8 Autominuten vom Thermalbad Tășnad entfernt, im Nordwesten Siebenbürgens.

Fast ein Hektar Land an einer sehr ruhigen, asphaltierten Wohnstrasse, mit sauberer Luft und Natur auf drei Seiten. **Ab sofort verfügbar.**

Das Grundstück umfasst **zwei ehemalige Hofstellen** mit einer **Strassenfront von insgesamt 39,2 m**. Beide Teile verfügen jeweils über eigene Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom, direkt am Zugang von der Strasse.

Ideal für ein Wohnhaus für die Familie, ein Feriendomizil, eine Pension oder Ferienhäuser, mit viel Umschwung für Garten und Obstgarten sowie Sitzplätze im Freien.

Strada Zorilor Nr. 597-598, 447270 Santău, Kreis Satu Mare, Rumänien.

Den Standort finden Sie auf Google Maps unter [«Zorilor Garden Santau»](#)

Was dieses Grundstück auszeichnet

Ruhe und Natur. Die Pensionen und die für Pensionen angebotenen Baugrundstücke an den stark befahrenen Strassen in Tășnad sind dem Verkehrslärm ausgesetzt. Dieses Grundstück liegt an einer sehr ruhigen Wohnstrasse, einen Kilometer von der Hauptstrasse entfernt. Viel Platz, Natur auf drei Seiten, saubere Luft und Vogelgezwitscher: Hier kann man aufatmen und sich erholen, körperlich wie seelisch.

Im Kurort selbst stehen Pensionen und Ferienhäuser auf Grundstücken von einigen hundert Quadratmetern, ohne richtigen Garten. Der wenige Platz rund um die Gebäude wird für Parkplätze genutzt. Hier sind 9'378 m² frei, nur 8 Autominuten vom selben Thermalbad entfernt.

Platz und Privatsphäre. Fast ein Hektar bietet genug Raum für Gebäude mit Abstand zueinander und für grosszügige Zimmer. Wohnhäuser für die Familie, eine oder zwei Pensionen oder Ferienhäuser können hier von Gärten und Obstbäumen umgeben sein, mit Sitzplätzen im Grünen. Zwischen den Gebäuden bleibt viel Platz, sodass alle ihre Privatsphäre haben, ohne die Enge eines kleinen Grundstücks.

Nähe zum Thermalbad. Das Thermalbad Tășnad erreicht man in nur 8 Minuten mit dem Auto. Die kürzlich asphaltierte Strasse nach Tășnad verläuft grösstenteils gerade und führt durch eine angenehme Landschaft. Man kann einen Teil des Tages im Thermalbad verbringen und danach die Ruhe im eigenen Garten geniessen. Das ist für die eigene Familie genauso angenehm wie für die Gäste einer Pension.

Tourismus und Entwicklung der Region

Ein Kurort mit langer Tradition. Tășnad ist seit 1978 für seine Thermalbäder bekannt. Das Thermalwasser wird aus 1'354 m Tiefe gefördert. Es wird bei rheumatischen Beschwerden, chronischen Erkrankungen des peripheren Nervensystems und zur Rehabilitation nach Verletzungen eingesetzt. Das Thermalbad dient auch der Erholung.

Das Thermalbad Tășnad zählte 2025 über 300'000 bezahlte Eintritte. Das zeigt die hohe Nachfrage nach den Bädern. Auch in der kalten Jahreszeit ist das Bad geöffnet, dann im Winterpavillon.

Aquapark Transilvania Terme Tășnad - eine Investition von über 36 Millionen Euro.

Das Projekt wird zum Teil aus EU-Mitteln finanziert. Geplant sind 12 Innen- und Aussenbecken, ein Spa-Bereich mit Saunen, Angebote für Kinder und weitere Freizeitflächen. Die Fertigstellung ist für 2029 geplant. Die Stadt rechnet mit **210'000 zusätzlichen Besuchern pro Jahr**. Mit dem grösseren Freizeitangebot wird auch die Nachfrage nach Unterkünften weiter steigen.

Tourismus gibt es in Santău bereits. Wenige Gehminuten vom Grundstück entfernt liegt [Casa din Deal](#), ein Ferienhaus in ruhiger Dorflage. Es zeigt, wie gut sich die Nähe zum Thermalbad mit viel Platz und der Ruhe auf dem Land verbinden lässt.

Was ich selbst gesucht habe. Ich wohne in der Schweiz auf dem Land. Für meine Aufenthalte in der Gegend um Santău und Tășnad habe ich gründlich nach einer Unterkunft gesucht, die Ruhe, Natur und ein geräumiges Zimmer bietet, abseits des Verkehrs auf der Hauptstrasse. Ich habe keine einzige passende Unterkunft gefunden. Deshalb bin ich nach Marghita ausgewichen, eine halbe Autostunde entfernt, nur weil ich dort eine Unterkunft abseits der Hauptstrasse gefunden habe. Auf diesem Grundstück lässt sich genau die Art von Unterkunft schaffen, die ich selbst gesucht habe. Etwas Vergleichbares habe ich in der Gegend nicht gefunden. (Casa din Deal wird nur als ganzes Haus vermietet, nicht zimmerweise.)

Grundstück und Bebauung

- Das Grundstück besteht aus vier aneinandergrenzenden Parzellen mit einer Gesamtfläche von 9'378 m² und einer Strassenfront von 39,2 m. Alle vier liegen vollständig im Baugebiet («intravilan»). Die beiden benachbarten Gartengrundstücke verfügen jeweils über eigene Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom, direkt am Zugang von der Strasse.
- **Gelände und Natur.** Der hintere Teil des Grundstücks liegt auf einem kleinen Hügel. Ein Bach durchquert das Grundstück; seine Fläche kommt zu den 9'378 m² Land hinzu. Er leitet bei Bedarf überschüssiges Wasser ab. Eine kleine Brücke kann den unteren mit dem oberen Teil des Grundstücks verbinden.
- **Auskunft zur Bebauung liegt bereits vor.** Die Gemeinde Santău hat am 31. Juli 2026 eine schriftliche Bauauskunft ausgestellt («Certificat de urbanism» Nr. 12). Das Dokument erfasst alle vier Parzellen und enthält zusammen mit den beigefügten Vorschriften folgende Angaben:
 - Geschosse: Erdgeschoss oder Erdgeschoss plus ein Obergeschoss (EG / EG + 1 OG).
 - Mit Gebäuden überbaubarer Grundstücksanteil: 30 %.
 - Verhältnis der gesamten Geschossfläche zur Grundstücksfläche: 0,60.

Als Richtwerte ergeben sich für die gesamte Grundstücksfläche eine Gebäudegrundfläche von rund 2'813 m² und eine gesamte Geschossfläche von rund 5'627 m².

Selbst bei einer Überbauung von 30 % bleiben rund 6'565 m² frei von Gebäuden, mit Platz für Garten, Obstgarten, Sitzplätze, Wege und Parkplätze.

Ausstattung und Boden

- **Fruchtbarer Boden.** Der Schwarzerdeboden (Tschernosem) eignet sich für Obstbäume, Weinreben und Gemüse. Nach rund 30 Jahren Brache wurde das Land dieses Jahr mit Bio-Luzerne eingesät.
- **Eigener Brunnen.** Im Hof steht ein Brunnen, der im August 2026 frisch gereinigt wurde. Er bietet eine eigene, dauerhafte Wasserquelle mit guter Wasserqualität.
- **Öffentliche Quelle im Dorf.** Rund 2 Gehminuten entfernt gibt es eine gefasste Quelle mit Trinkwasser von sehr guter Qualität. Die Dorfbewohner holen dort regelmässig Wasser. Die Quelle gehört der Dorfgemeinschaft und ist nicht Teil des Grundstücks.
- **Überwachung aus der Ferne.** Auf dem Grundstück steht eine solarbetriebene Überwachungskamera. So lässt sich das Grundstück über das Handy im Blick behalten, auch vom Ausland aus.

Eigentum und Unterlagen

- Ich bin **alleinige Eigentümerin** der vier Parzellen. Alle sind im Grundbuch eingetragen, und sämtliche Unterlagen sind auf dem aktuellen Stand. Die Dokumente für den Verkauf liegen bereit.
- **Grundstücksgrenzen geprüft und markiert.** Ein zugelassener Geometer hat die Grenzen kürzlich anhand von GPS-Messungen überprüft. Die Grenzen sind vor Ort mit Pflöcken markiert.

Fördermöglichkeiten und Käufer aus dem Ausland

- **EU-Fördermittel für Unternehmen auf dem Land.** Santău gehört zum Gebiet der lokalen Aktionsgruppe GAL Sud-Vest Satu Mare. Für eine Pension oder einen Dienstleistungsbetrieb auf diesem Grundstück sind nicht rückzahlbare Förderbeiträge möglich. Massgebend sind die Bedingungen des jeweiligen Programms zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- **Für Käuferinnen und Käufer aus der Schweiz und der EU.** Staatsangehörige der EU, des EWR und der Schweiz können in Rumänien Grundstücke zu denselben Bedingungen kaufen wie rumänische Staatsangehörige, auch als Privatperson.

Zufahrt und Verkehrsanbindung

Das Grundstück liegt an einer gut asphaltierten Wohnstrasse, einen Kilometer von der Hauptstrasse entfernt.

Die Strassen der Region wurden kürzlich asphaltiert. Sie verbinden Santău mit Carei, Satu Mare und Baia Mare sowie in der anderen Richtung mit Zalău, Cluj und Oradea.

Der Grenzübergang nach Ungarn ist etwa 35 Autominuten entfernt. Von dort geht es weiter zum Autobahnnetz in Richtung Westen.

Im Dorf befindet sich der Bahnhof Santău.

Preis, Besichtigung und Kontakt

Preis: CHF 190'000

Auf Wunsch sende ich ein Drohnenvideo des Grundstücks, die Bauauskunft der Gemeinde und die Grundbuchauszüge.

Für Fragen oder einen Besichtigungstermin erreichen Sie mich telefonisch, per WhatsApp oder per E-Mail. Ich spreche Deutsch, Englisch und Rumänisch.

Telefon / WhatsApp: +41 78 649 9101

E-Mail: fidiana@radixhealth.ch