

## **Sonnige Baugründe mit Waldblick in +++ St. Margarethen b. Knittelfeld +++**



**Objektnummer: 6349/893**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kroisbach
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Sankt Margarethen bei Knittelfeld
Baujahr:	2022
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Kaufpreis:	87.450,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Tobias Weigl

Böchzelt Immobilien GmbH  
Kapuzinerplatz 5  
8720 Knittelfeld

T +43 3512 82 237 71  
H +43 660 474 05 73  
F +43 3512 82 237 75

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











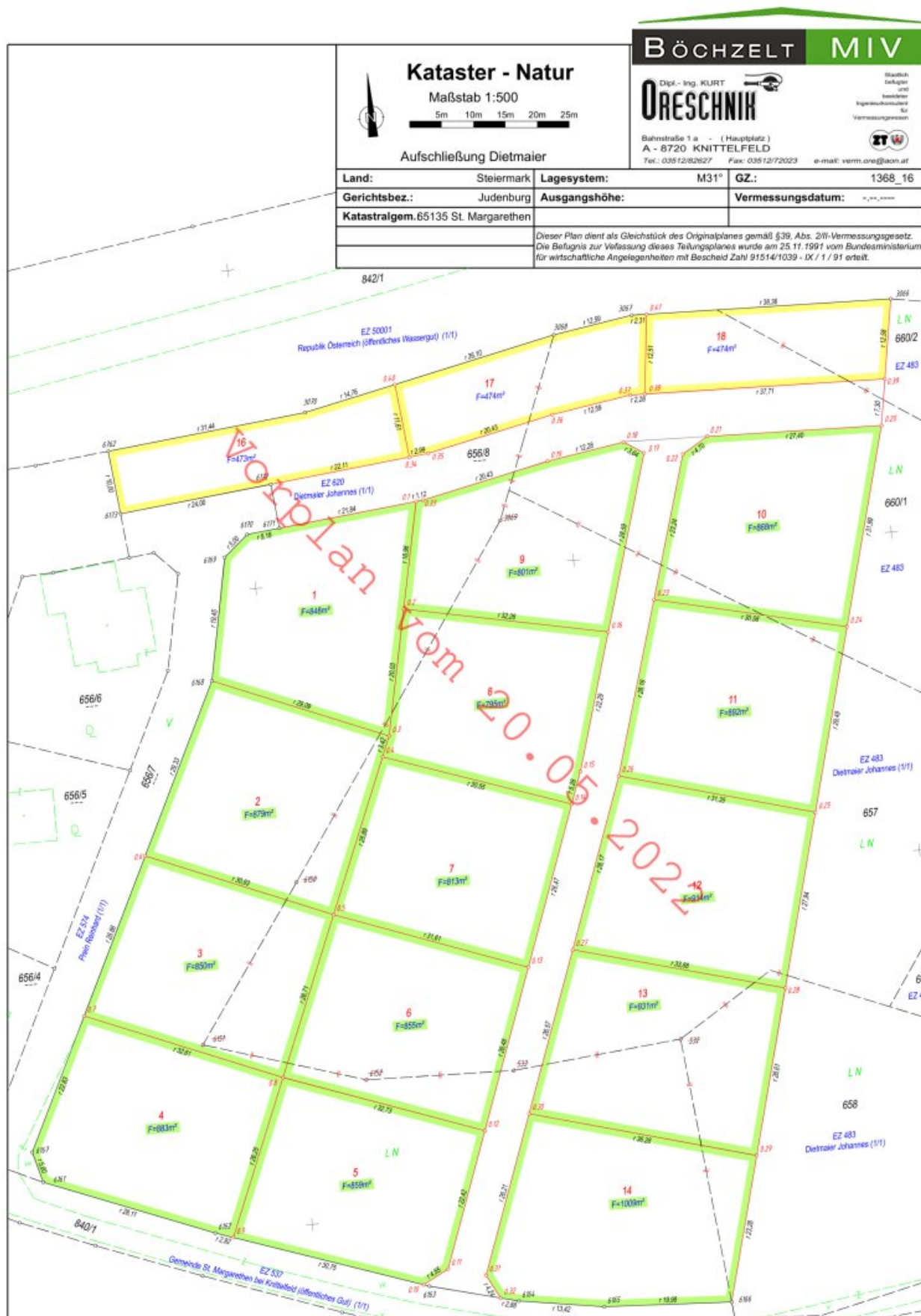






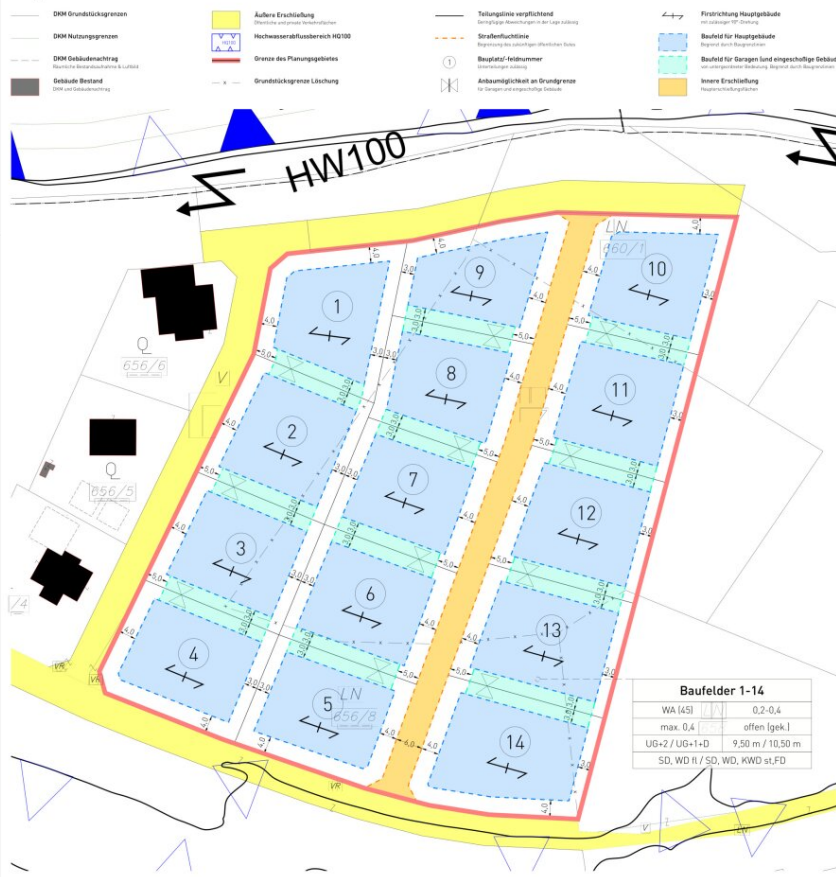








# Legende



## ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB



Maßstab 1:500



Nutzungsebenen	
Nutzung gem. Plan	Bauzonenplan
Flächennutzungsplan	Bauzonenplan
Bauzonenplan	Bauzonenplan

**Gemeinde St. Margarethen bei KF**

Bebauungsplan B22 "Dietmaier"  
Rechtsplan | Entwurf zur Anhörung

Plandatum: 31.01.2022

GZ: RO-420-44 / BPL B22

Planverfasser:

Vom 15.03.2022 bis 29.03.2022

Anhebungsfrist  
gemäß § 40 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung  
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum:

GZ:

Beschluss Gemeinderat  
gemäß § 38 Abs. 1 Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

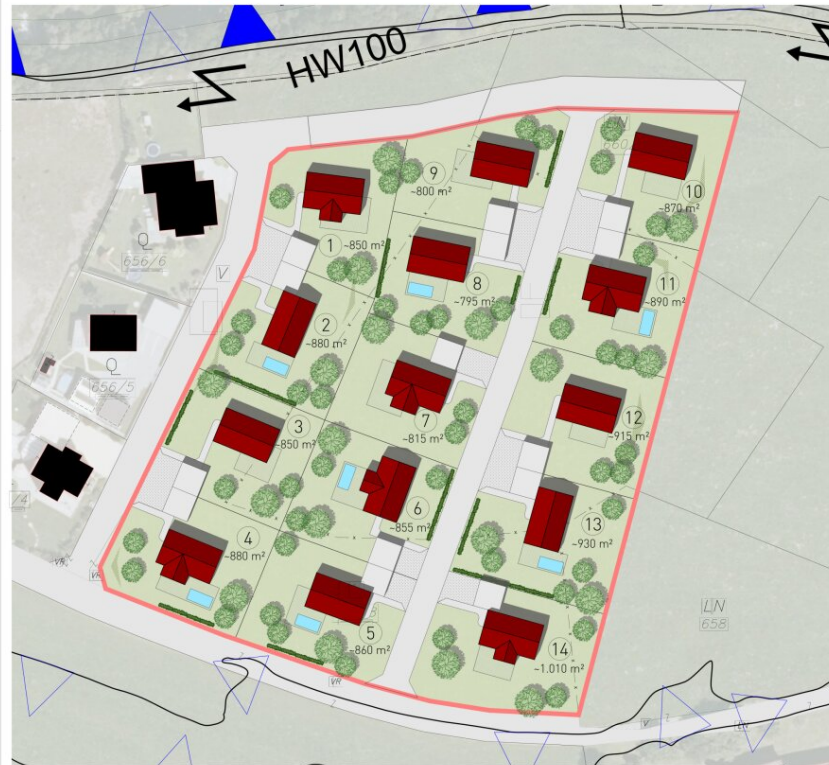
Rechtskraft

**Interplan**  
Zustellort  
Rudolf-Diesel-Str. 101, 8010 Graz  
066 400000-0  
+43 316 72 42 22 0



# Legende

- |                              |  |  |
|------------------------------|--|--|
| DKM Grundstücksgrenzen       | Teilungslinie verpfändet<br>Bauzusage: Bauverbot, in der Lage: Bauverbot | Grünfläche und Bepflanzung Neu<br>Bepflanzungs-Darstellung |
| DKM Nutzungsgrenzen          | Bauzusage: Bauverbot, in der Lage: Bauverbot                             |  |
| Grenze des Planungsbereiches | Verkehrsfäche Neu<br>Bepflanzungs-Darstellung                            |  |
| Grundstücksgrenzen Löschung  | Schleuse Neu<br>Bepflanzungs-Darstellung                                 |  |



ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB



DKM Stand 11/2021

Maßstab 1:500



Gemeinde  
St. Margarethen bei KF

Bebauungsplan B22 "Dietmaier"

Gestaltungskonzept | Entwurf zur Anhörung

Plandatum: 28.01.2022

Planverfasser

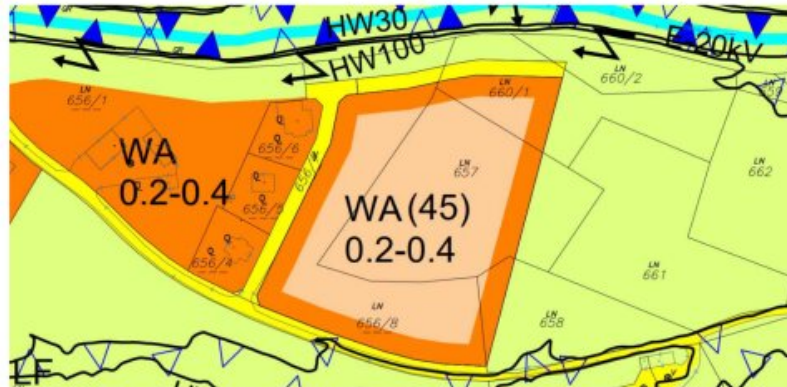


**Interplan**  
Zürcher  
Hauptstrasse 111, 8001 Zürich  
info@interplan.ch  
+41 76 172 42 22 0



## Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.06 ist für das Planungsgebiet Aufschließungsgebiet für Bauland - Allgemeines Wohngebiet (WA [45]) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,4 festgelegt. Gemäß der Bebauungsplanzonierung des FWP 1.06 ist eine Bebauungsplanung erforderlich.



Rechtskräftiger Flächenwidmungsplan 1.06 der Gemeinde St. Margarethen bei KF, maßstabslos



Bebauungsplanzonierungsplan zum rechtskräftigen FWP 1.06 der Gemeinde St. Margarethen bei KF, maßstabslos



## Objektbeschreibung

Sie sind schon länger auf der Suche nach einem passenden Baugrundstück im Grünen? Dann sind Sie hier genau richtig! Insgesamt werden **14 Grundstücke** in einer **Größe von ca. 795 m² bis 1.009 m²** aufgeschlossen und stehen zum Verkauf!

Die neu aufgeschlossene Siedlung befindet sich in **Kroisbach** in der **Gemeinde St. Margarethen bei Knittelfeld** und bietet künftigen Eigentümern neben einer absoluten Ruhelage auch **bis zu 14 Sonnenstunden** in den Sommermonaten. Sämtliche Grundstücke sind als allgemeines Wohngebiet mit einer Dichte von 0,2 - 0,4 (**WA 0,2 - 0,4**) gewidmet, womit sich praktisch jedes Einfamilienprojekt realisieren lässt. Auch hinsichtlich der Dachformen gibt es großen Planungsspielraum für künftige Häuslbauer: Es sind **Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdächer zulässig**. Die maximal zulässige Geschossanzahl ist mit zwei oberirdischen Geschossen und Kellergeschoss festgelegt. Die Garagen dürften an die Grundgrenze zum Nachbarn gebaut werden. Es liegt auch bereits ein **Bodengutachten** vor welches die gute Trag- und Sickerfähigkeit des Untergrundes bescheinigt (wird auf Anfrage gerne übermittelt). Genauere Informationen entnehmen Sie bitte dem Bebauungsplan sowie dem Bodengutachten den wir Ihnen auf Anfrage gerne zukommen lassen!

Die Grundstücke werden **voll erschlossen** und folgende Leitungen und Infrastruktur wird Ihnen ca. 1 bis 2 Meter innerhalb des Grundstückes bereitgestellt: Strom, Wasserleitung, Kanal. Auch die Straßenanlage wird vom Verkäufer hergestellt, asphaltiert und nach Möglichkeit ins öffentliche Gut der Gemeinde übergeben. Die Bebauungsfrist endet 2028.

**ACHTUNG:** Ab 01.04.2024 **entfällt** die **Grundbuchseintragungsgebühr** in Höhe von **1,1%** sowie die **Pfandrechteintragungsgebühr** in Höhe von **1,2%** bei Erwerb von Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienhauses gedacht sind und künftig als Hauptwohnsitz genutzt werden. Schnell zuschlagen und von der **Gebührenbefreiung** profitieren!

*Sie träumen schon länger von Ihren eigenen vier Wänden und wollen größtmöglichen Planungsspielraum für Ihr Haus? Kontaktieren Sie Herrn Tobias Weigl unter 0660/4740573 beziehungsweise [tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at](mailto:tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at) für ein persönliches Beratungsgespräch und nähere Unterlagen! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!*

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 <1.000m  
Apotheke <2.750m  
Krankenhaus <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.250m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap