



Objektnummer: 5576/3357

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4223 Katsdorf
Kaufpreis:	173.750,00 €

Ihr Ansprechpartner

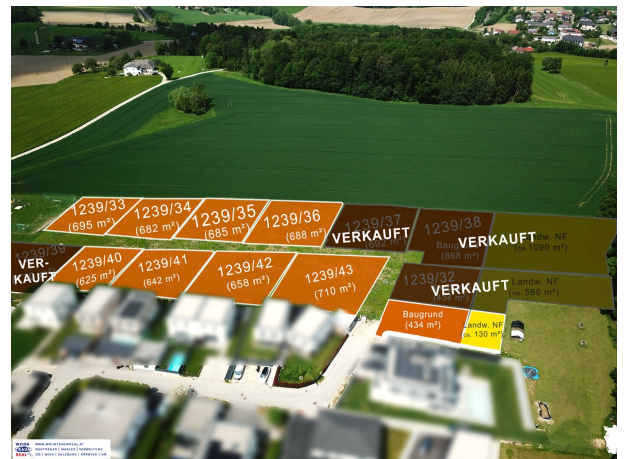
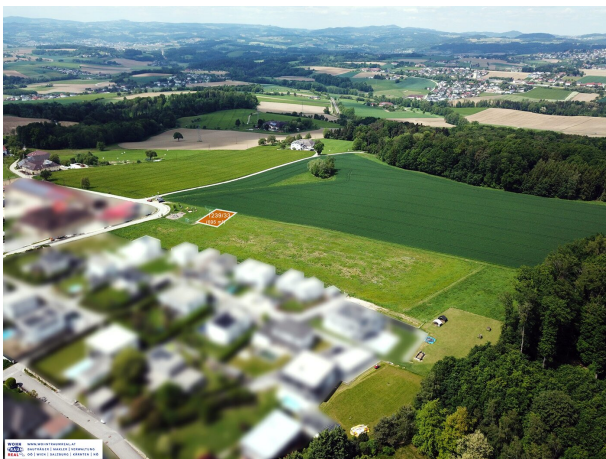


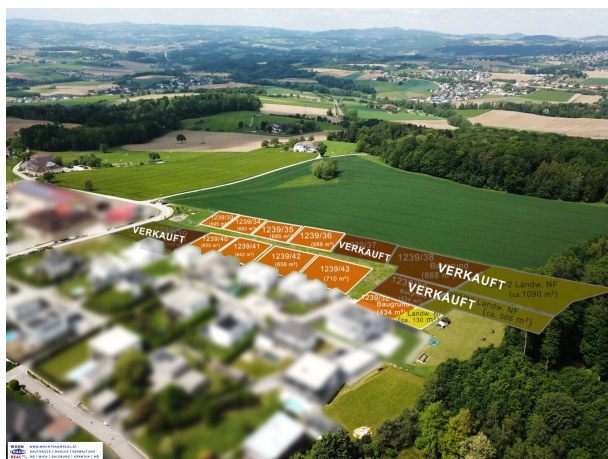
Jakob Hammer

Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz

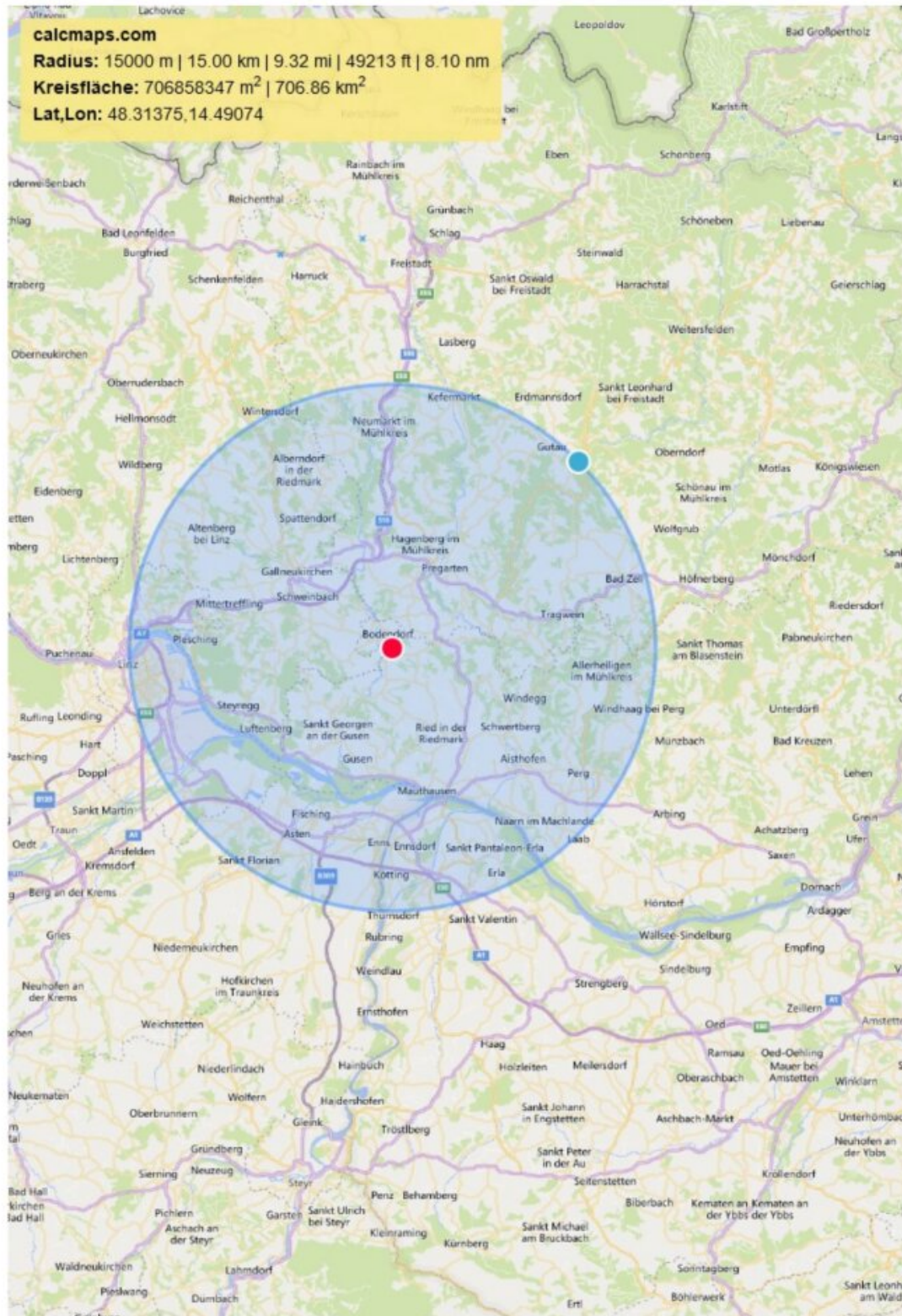
T +43 660 444 7272

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











Objektbeschreibung

"" WIEDER ZUM HABEN ""

? Grundstücke 1239/33 sonnige Baugründe mit flexibler Bebauung in attraktiver Lage von Katsdorf

In der beliebten Wohnsiedlung **Ruhstetten / Katsdorf** stehen diese **zwei hochwertigen Baugrundstücke** zum Verkauf. Sie bieten den idealen Rahmen für ein **modernes Einfamilienhaus, Doppelhaus oder ein Projekt mit bis zu drei Wohneinheiten**, mit klar definierter Baufläche laut Bebauungsplan.

? Grundstücksgrößen:

? **1239/33**: 695 m²

Baugrundstücke in Katsdorf / Ruhstetten

Hier entsteht kein Wohnprojekt von der Stange – sondern **Ihre individuelle Möglichkeit**, ein Eigenheim oder ein kleines Wohnprojekt in einer **der gefragtesten Lagen im Zentralraum Oberösterreichs** zu verwirklichen.

Die Grundstücke liegen in **ruhiger Siedlungslage mit bester Ausrichtung**, ca. **20 Minuten von Linz entfernt**. Der Ortsteil **Ruhstetten** überzeugt durch Natur, Weitblick, Infrastruktur und sehr gute Verkehrsanbindung.

? Bebauung laut Bebauungsplan Nr. 54 Ruhstetten:

- Offene Bauweise
- Bis zu 2 oberirdische Geschoße je Gebäude
- Satteldach (25–35°) oder Pultdach (in begründeten Fällen)
- Pro Grundstück: maximal 3 Wohneinheiten erlaubt

- **Bauverpflichtung & definierte Baugrenzen vorhanden**
- **Erschließung in Vorbereitung**

Die Grundstücke sind ideal für:

- Familien mit individuellem Hauswunsch
- Private Bauherrengemeinschaften
- Bauträger oder Klein-Investoren für 2–3 Wohneinheiten je Parzelle

? Lagevorteile:

- Naturnahe Ruhelage mit Süd- oder Westausrichtung
- Nahversorgung, Kindergarten & Schule in kurzer Reichweite
- Bahnanschluss in Katsdorf – **schnell in Linz oder Perg**
- Freizeitmöglichkeiten im Grünen direkt vor der Haustür

? Verfügbare Parzellen & Größen auf Anfrage

Alle Grundstücke sind vermessen, Parzellierung abgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <6.000m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.500m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap