

**Attraktive Liegenschaft mit ca. 6354m<sup>2</sup> Bauland -  
traumhafter Bergblick**



**Objektnummer: 5753/516647596**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Voglhuberstraße 23
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4902 Wolfsegg am Hausruck
Baujahr:	1887
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Zimmer:	9
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 345,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,41
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Gabriel

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 1049381

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











 **immobilienbär**

” **WOHNUNG, HAUS ODER  
GRUNDSTÜCK ZU VERKAUFEN?**



**WIR ÜBERNEHMEN  
DAS GERNE FÜR SIE.**

  /immobaeraustria  
[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

 **immobilienbär**

” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.



Lukas  
Gabriel BSc.

 +43 (0)664 10 49 381

 [lukas.gabriel@immobaer.at](mailto:lukas.gabriel@immobaer.at)

# Objektbeschreibung

## **Attraktive Liegenschaft mit vielseitigem Nutzungspotenzial in traumhafter Aussichtslage**

Diese außergewöhnliche Liegenschaft bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten und eignet sich ideal für Investoren, Bauträger oder private Bauherren. Mit einer großzügigen Grundstücksfläche von 6.354 m<sup>2</sup> und einer bestehenden Widmung als Wohnfläche eröffnet sich hier die Chance für eine durchdachte Entwicklung – sei es durch die Revitalisierung des historischen Vierkanthofs, Umbau in Wohnungen und vermietbaren Lagerflächen oder den Neubau eines modernen Wohnprojekts mit Wohnungen, Doppel/Reihen oder Einfamilienhäuser.

**Besonders hervorzuheben ist die atemberaubende Aussichtslage mit einem unvergleichlichen Blick auf die umliegende Berglandschaft.** Die Region bietet eine einzigartige Kombination aus Natur, Ruhe und Nähe zu den schönsten Seen und Bergen Oberösterreichs, die in unmittelbarer Reichweite liegen.

### **Objektdetails**

- **Grundstücksfläche:** 6.354 m<sup>2</sup>
- **Widmung:** Bauland Wohngebiet
- **Bebaubarkeit:** Laut OÖ Bauordnung, Abstimmung mit Gemeinde erforderlich - auch Wohnbau möglich
- **Besondere Merkmale:**
  - Bestehender Vierkanthof mit Revitalisierungspotenzial
  - Großzügiges Grundstück für Wohnbauentwicklung
  - **Traumhafte Aussicht auf die Berglandschaft**

- **Nähe zu bekannten Seen und Erholungsgebieten**
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

## Lagebeschreibung

- **Adresse:** Voglhuberstraße 23, 4902 Wolfsegg
- **Infrastruktur:** Bäckerei, Lebensmittel, Ärzte, Kindergarten Volksschule usw.
- **Verkehrsanbindung:** Perfekt ans Bus und Bahnnetz angeschlossen (Bahnhof Ott nang-Wolfsegg ca. 5km); Autobahnauffahrt (Seewalchen am Attersee ca. 20km),
- **Umgebung:** Wunderschöne Natur mit direktem Bergblick, umgeben von einer idyllischen Landschaft

Die Liegenschaft befindet sich in einer attraktiven Lage mit guter Anbindung an Infrastruktur und Nahversorgung. **Die fantastische Aussicht und die Nähe zu den malerischen Seen und Bergen machen dieses Grundstück zu einem einzigartigen Angebot.** Ob für Naturliebhaber oder als exklusiver Wohnbau – hier lassen sich visionäre Projekte in einer der schönsten Regionen umsetzen.

## Preis & Konditionen

- **Kaufpreis:** 650.000 €
- **Provision:** 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis

- **Verfügbarkeit:** Sofort

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.175m

Apotheke <1.550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.050m

Kindergarten <2.100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m

Bäckerei <325m

### **Sonstige**

Bank <300m

Geldautomat <300m

Post <325m

Polizei <9.225m

### **Verkehr**

Bus <300m

Bahnhof <1.800m

Autobahnanschluss <9.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap