

## Traumplatzerl - GST 2 - 800m<sup>2</sup>, einzigartige Grundstücke in nahezu Alleinlage

TRAUMPLATZERL  
TEILUNG



Grundstück 1  
ca. 800 m<sup>2</sup>

Grundstück 2  
ca. 800 m<sup>2</sup>

Grundstück 3  
ca. 800 m<sup>2</sup>

 **immobilienbär**

**Objektnummer: 5753/516647937**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4076 St. Marienkirchen an der Polsenz
<b>Kaufpreis:</b>	176.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robert Haslehner**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 676 6262555?

H ?+43 676 6262555?

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









## Objektbeschreibung

Nur wenige Kilometer vom Ortszentrum St. Marienkirchen am Hausruck entfernt, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Grundstück mit einer Gesamtfläche von rund **2.449,47 Quadratmetern** als wahre Gelegenheit für Naturliebhaber, Familien, Ruhesuchende oder Investoren. In erhöhter Lage, eingebettet in eine kleine, ruhige Siedlung, bietet sich von hier aus ein beeindruckender **Panoramablick bis weit hinein in die Landschaften des nördlichen Mühlviertels – mit klarer Sicht an schönen Tagen sogar bis nach Tschechien.**

Hier wird das **GST Nummer 2 mit einer Fläche von ca. 800 Quadratmeter** (noch nicht vermessen - Teilungsplan vorhanden) angeboten.

Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Feldern und Wiesen. Die Siedlung selbst ist überschaubar, familiär und ruhig – genau das richtige Umfeld für alle, die ländliche Lebensqualität schätzen, dabei aber auf die Nähe zu urbaner Infrastruktur nicht verzichten möchten. Das Grundstück befindet sich nur etwa **2 Kilometer vom Ortskern St. Marienkirchen/P.** entfernt, wo sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden. Gleichzeitig liegt auch der bekannte Thermenort **Bad Schallerbach** mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur und seinen vielfältigen Freizeitangeboten nur rund **3 Kilometer entfernt.**

Das Grundstück ist bereits an das **öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen**, was eine sofortige Bebauung deutlich vereinfacht. Die Erschließung durch eine bestehende Gemeindestraße ist gesichert, die Zufahrt ist problemlos möglich. Eine Besonderheit dieses Angebots besteht darin, dass das Grundstück – je nach individuellem Bedarf oder Projektidee – **in mehrere kleine Bauparzellen geteilt werden kann.** So eignet sich diese Liegenschaft nicht nur für die Realisierung eines großzügigen Einfamilienhauses oder eines Mehrgenerationenhauses, sondern auch hervorragend für Bauträger oder Investoren, die mehrere Wohneinheiten schaffen möchten.

Die Bebauung richtet sich nach den Vorgaben der zuständigen Gemeinde, wobei die Widmung als **Bauland-Wohngebiet** vielfältige Möglichkeiten eröffnet. Dank der sonnigen Lage, des offenen Landschaftsbildes und der exzellenten Aussicht ist das Grundstück in jeder Jahreszeit ein ganz besonderes Juwel.

Ob als Ort für das eigene Traumhaus, als Rückzugsort im Grünen oder als Investitionsmöglichkeit mit Entwicklungspotenzial – dieses Grundstück vereint **Lagequalität, Naturnähe und Infrastruktur** in idealer Weise. Grundstücke mit dieser Kombination aus Größe, Aussicht und Erschließung sind selten – und entsprechend begehrt.

**Gerne stehen wir für weitere Informationen, Grundrisse, Teilungsvorschläge oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.** Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Grundstück Ihnen bietet.

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 <2.500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap