

# Traumhaftes Baugrundstück in Steyregg, auch für Bauträger!



**Objektnummer: 5576/3509**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 4221 Steyregg

## Ihr Ansprechpartner



### **Gerald Greßböck**

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

T +43 664 5888723  
H +43 664 5888723

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





WIEN [www.mountainreal.at](http://www.mountainreal.at)  
SALZBURG | INNSBRUCK | GRAZ  
REAL <sup>CO</sup> | WIEN | SALZBURG | KRANTEN | NO

## Objektbeschreibung

### Attraktives Baugrundstück in Steyregg, ruhige Sackgassenlage!

Zum Verkauf steht ein großzügiges **Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 3.050 m<sup>2</sup>**, gelegen in einer besonders ruhigen und begehrten Wohnlage. Das Grundstück befindet sich **am Ende einer Sackgasse**, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre sowie ein nahezu verkehrsfreies Umfeld gewährleistet sind.

Ein **Teilungsplan liegt bereits vor**, ebenso ein **Bauland-Plan**, was dem zukünftigen Eigentümer eine klare und rechtssichere Grundlage für die weitere Planung bietet. Das Grundstück eignet sich sowohl für private Bauherren als auch für Anleger oder Projektentwickler.

#### Informationen zu den jeweiligen Baugrundstücken:

Parzelle 1:

Grundstücksfläche 552 m<sup>2</sup>

Preis: 230.000 €

Wasserleitung / Kanal ist auf öffentlicher Straße

Parzelle 2:

Grundstücksfläche: 986 m<sup>2</sup>

Preis 290.000 €

Der Kanal und die Wasserleitung befinden sich direkt neben dem Baugrundstück (Zufahrtstraße)

Parzelle 3:

Grundstücksfläche: 1.504 m<sup>2</sup>

Preis 380.000 €

Bei dieser Parzelle gibt es ein Leitungsrecht was auch grundbücherlich gesichert ist.

Diese Parzelle beinhaltet zusätzlich Photovoltaikpaneele (20 KWP), Wechselrichter (Inselfähig)

Ein Brunnen gehört zu dieser Parzelle und ist im alleinigen Besitz und benützungsrecht des Grundeigentümers.

Die Wasserleitung und der Kanal befinden sich direkt am Baugrundstück.

Die 3. Parzelle kann optional nochmals geteilt werden auf 649 m<sup>2</sup> zu 190.000 € und 855 m<sup>2</sup> zu 220.000 €

Bei allen drei Parzellen besteht kein Bauzwang und ein Bebauungsplan ist auch nicht vorhanden

## **Baurecht & Widmung**

- **Widmung: Bauland**
- Bebauung gemäß **Oberösterreichischer Bauordnung (OÖ Bauordnung)**
- **Kein Bauzwang** – flexible Nutzung und freie Zeitplanung für die Bebauung
- Geeignet für individuelle Wohnbebauung (Details gemäß Bebauungsplan bzw. OÖ Bauordnung)

## **Erschließung**

Das Grundstück ist infrastrukturell sehr gut vorbereitet:

- **Kanalanschluss** vorhanden
- **Wasseranschluss** vorhanden
- Beide Anschlüsse befinden sich **in der öffentlichen Straße** direkt vor dem Grundstück

Weitere Anschlüsse (Strom, Telekommunikation) sind in der Regel ebenfalls in der Straße

verfügbar (Details auf Anfrage bzw. bei den zuständigen Versorgungsbetrieben zu prüfen).

## Lage & Umgebung

Die Lage überzeugt durch ihre **absolute Ruhelage** und gleichzeitig durch eine attraktive Umgebung:

- **Ende einer Sackgasse** – kein Durchzugsverkehr
- **Fernblick** mit schöner Aussicht ins Umland
- Angenehmes, naturnahes Wohnumfeld
- Ideal für alle, die Ruhe, Weitblick und Lebensqualität suchen

## Besonderheiten auf einen Blick

- Ca. **3.050 m<sup>2</sup> Bauland**
- **Teilungsplan vorhanden**
- **Bauland-Plan liegt bei**
- Bebauung nach **OÖ Bauordnung**
- **Kein Bauzwang**
- **Fernblick**
- **Kanal & Wasser aufgeschlossen** (in öffentlicher Straße)
- **Sackgassenlage** – ruhig und privat

## Fazit

Dieses Grundstück bietet eine seltene Kombination aus **großer Fläche, flexibler Bebauungsmöglichkeit, rechtlicher Klarheit** und einer **außergewöhnlich ruhigen Lage mit Fernblick**. Ideal für Eigennutzer mit Platzbedarf, Mehrgenerationenprojekte oder als langfristige Wertanlage ohne Zeitdruck durch Bauverpflichtungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap