

# Großzügiges Grundstück mit vielfältigen Möglichkeiten in Kottingbrunn



**Objektnummer: 295648**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Adresse           | Grenzgasse                      |
| Art:              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| Land:             | Österreich                      |
| PLZ/Ort:          | 2542 Kottlingbrunn              |
| Kaufpreis:        | 599.000,00 €                    |
| Kaufpreis / m²:   | 169,69 €                        |
| Provisionsangabe: |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Spreitzer, BA, MA**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 677 61778499

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



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein rund **3.530 m<sup>2</sup>** großes Grundstück in Kottingbrunn, dass sich durch seine Größe, Widmung und Lage für unterschiedliche Käufergruppen eignet.

Das Grundstück ist derzeit mit einem abbruchreifen Altbestand bebaut, verfügt über eine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bietet aufgrund seiner Konfiguration **vielseitige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten** – von der privaten Eigennutzung bis hin zur strukturierten Weiterentwicklung.

Widmung:

Bauland-Kerngebiet

Bebauungsdichte: 45 %

Bauklasse: II – III (5 bis 8, bzw. 8 bis 11 m, partiell bis 6,8 m )

offene Bauweise

Kaufpreis: € 599.000 + Ust.

### Option 1: Für private Käufer / Häuslbauer

Ideal für Eigennutzer, die ein außergewöhnlich großes Baugrundstück suchen – z. B. für ein großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten auf einem Grundstück.

### Option 2: Für Investoren – Teilung & Weiterverkauf

Die Grundstücksgröße eignet sich hervorragend für eine Parzellierung in mehrere Bauplätze. Kleinere Grundstücke werden in der Umgebung pro m<sup>2</sup> zu weit höheren Preisen gehandelt. Durch eine effiziente Teilung ergibt sich attraktives Wertschöpfungspotenzial.

### Option 3: Für Projektentwickler – EFH / Doppelhäuser

Aktuell gilt zwar eine Bausperre, welche jedoch Einfamilienhäuser ab ca. 350 m<sup>2</sup> sowie

Doppelhaushälften ab ca. 700 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße zulässt. Damit eignet sich die Liegenschaft für eine Wohnentwicklung mit mehreren Einfamilien- oder Doppelhäusern.

Eine seltene Kombination aus Grundstücksgröße, Lage und Entwicklungsmöglichkeiten – interessant für Eigennutzer, Investoren und Projektentwickler.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.250m  
Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <500m  
Straßenbahn <7.750m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap