

## **Attraktives Baugrundstück im Zaubertal Leonding mit Bestandsgebäude & Entwicklungspotenzial**



**Objektnummer: 5753/516648026**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frieseneggerstraße 19
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Leonding
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

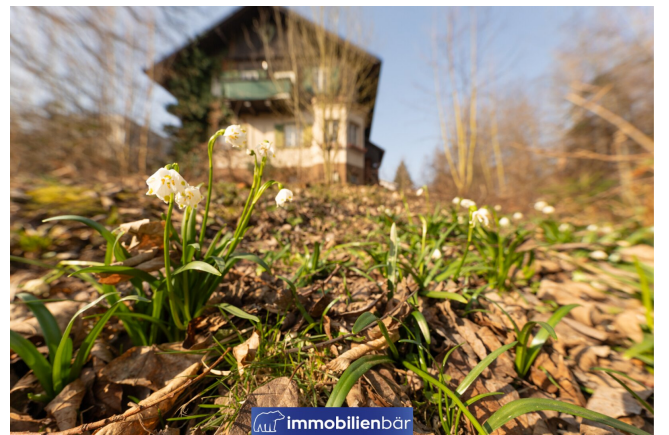


### Immobilien Bär – Christoph Blank

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 10150515  
H +4369910150515

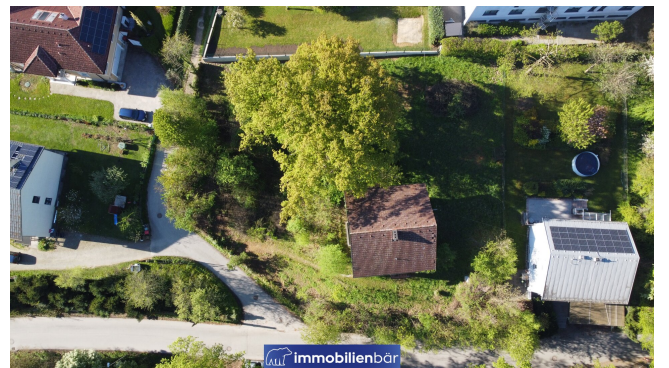
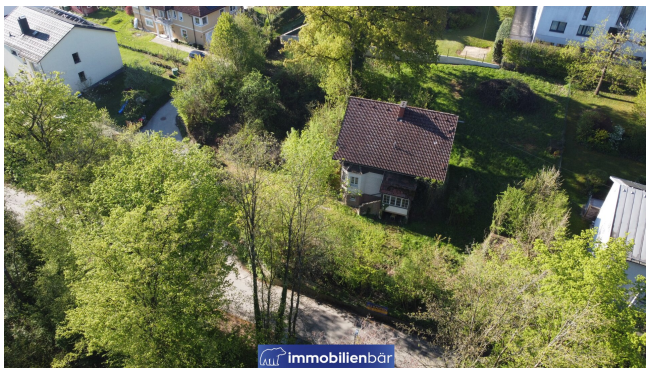
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













 KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.

 Christoph  
Blank

 +43 699 10 15 05 15  
 christoph.blank@immobaer.at



## Objektbeschreibung

Eingebettet in die ruhige und grüne Wohnlage des Zaubertals in Leonding befindet sich diese **besondere Liegenschaft** mit **attraktivem Entwicklungspotenzial**. Das Grundstück umfasst insgesamt **ca. 1.792m<sup>2</sup>** und bietet **vielfältige Möglichkeiten** für **zukünftige Projekte** im Rahmen der geltenden baurechtlichen Bestimmungen. Die Widmung als reines Wohngebiet (WR) sowie ein bestehender Bebauungsplan schaffen dabei eine klare planungsrechtliche Grundlage.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Bestandsgebäude, das nicht mehr den heutigen baulichen und energetischen Anforderungen entspricht. Dadurch rückt das großzügige Grundstück selbst in den Mittelpunkt und eröffnet Raum für neue Ideen.

Besonders interessant ist die Möglichkeit einer Grundstücksteilung. Auf Basis der Gesamtfläche wurde ein **unverbindlicher Teilungsvorschlag** ausgearbeitet, der **zwei attraktive Bauplätze** vorsieht:

**Bauplatz 1: ca. 1.080m<sup>2</sup>**

**Bauplatz 2: ca. 712m<sup>2</sup>**

Die größere Parzelle eignet sich ideal für ein hochwertiges Einfamilienhaus mit großzügigem Garten. Die zweite Parzelle bietet eine marktgängige Grundstücksgröße für ein eigenständiges Wohnhaus.

Damit ergeben sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise:

- Eigennutzung einer Parzelle und Verwertung der zweiten
- Realisierung von zwei eigenständigen Bauprojekten
- Investmentmodell mit separater Weiterveräußerung

Die tatsächliche Teilbarkeit ist im Detail mit der zuständigen Behörde abzuklären und abhängig von den Vorgaben des Bebauungsplans sowie den Erschließungsanforderungen.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Potenzial einer besonderen Lage erkennen und im Zaubertal ein neues Wohnprojekt verwirklichen möchten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.600m  
Apotheke <1.700m  
Klinik <2.375m  
Krankenhaus <2.625m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <475m  
Schule <500m  
Universität <1.450m  
Höhere Schule <2.900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.625m  
Bäckerei <475m  
Einkaufszentrum <2.525m

### **Sonstige**

Bank <1.675m  
Geldautomat <1.675m  
Post <1.675m  
Polizei <1.150m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Straßenbahn <1.225m  
Bahnhof <1.425m  
Autobahnanschluss <975m  
Flughafen <6.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap