Attraktives Baugrundstück im Zaubertal Leonding mit Bestandsgebäude & Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 5753/516648026

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

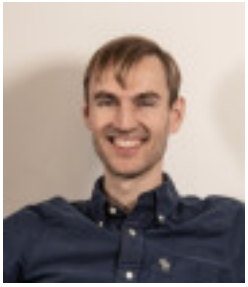
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frieseneggerstraße 19
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Zaubertal
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.

















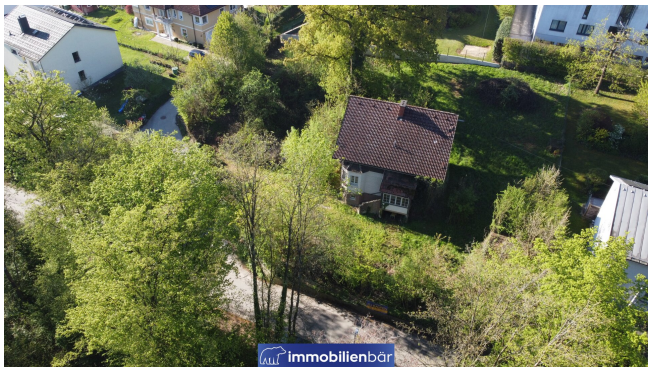


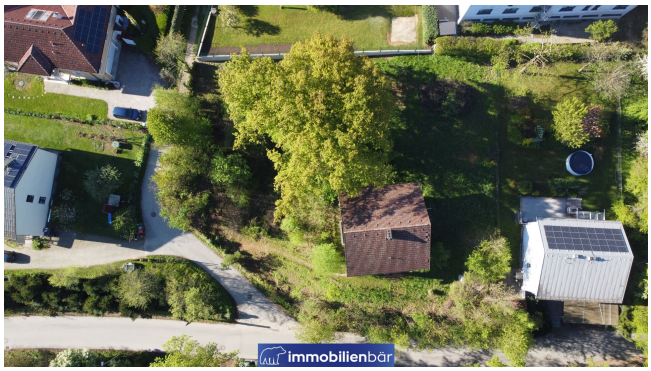




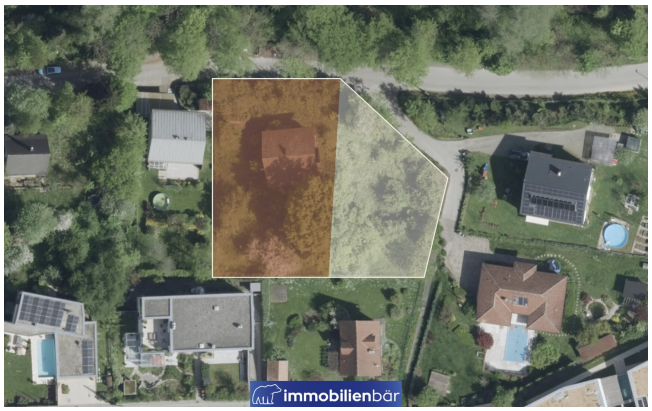









immobilienbär


immobilienbär


KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBERATER.
immobilien
bär
Christoph
Blank BSc.
+43 699 10 15 05 15
christoph.blank@immobaer.at
immobilienbär

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. 1.792m²** 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. 1.080m²

Bauplatz 2: ca. 712m²

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 <1.725m
Klinik <2.375m
Krankenhaus <2.625m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <475m
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