

# **IHR NEUES BAUPROJEKT AUF SELTENEM M-GRUNDSTÜCK**



**Objektnummer: 7446/538**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4560 Kirchdorf an der Krems
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Marcel Pramhas**

PRIMO  
Anton-Herzog-Straße 1  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 650 9293149

H +43 650 9293149

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







A real estate profile card for Marcel Pramhas. It features a circular portrait of a man with short brown hair and a beard, wearing a black shirt and a light-colored jacket. Above the portrait is a 5-star rating and a Google logo. Below the portrait, the name "Marcel Pramhas" is written in bold, followed by the text "Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger". At the bottom, there are logos for "PrIMO" and "echo2air".

## Objektbeschreibung

### Sie suchen ein Grundstück, auf dem ein individuelles Projekt mit langfristiger Perspektive realisiert werden kann?

Diese Liegenschaft bietet genau jene Voraussetzungen, die im aktuellen Markt selten geworden sind: eine **baldige M-Widmung**, eine **großzügige Grundstücksfläche von rund 2.955 m<sup>2</sup>**, je nach dem was gebaut wird, verbaubar sind sowie eine Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant ist.

Das Grundstück eignet sich ideal für die Entwicklung eines **strukturierten Wohnensembles bzw. Mehrparteienhauses sowie Geschäftsflächen**. Die Größe der Liegenschaft ermöglicht eine durchdachte Planung mit klarer Erschließung, ausreichend Grün- und Freiflächen sowie Stellplätzen!

### Planungs- & Entwicklungsrahmen (*unverbindliche Übersicht*)

Nach aktuellem Informationsstand bietet das Grundstück folgende **planungs- und entwicklungsrelevante Rahmenbedingungen**.

Die endgültige Beurteilung und Genehmigung obliegt den zuständigen Behörden.

#### Planungsrechtliche Grundlagen

Für das Grundstück ist eine **Mischbauwidmung** in Umsetzung. Eine **Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 ist bestätigt**, darüber hinaus besteht – vorbehaltlich behördlicher Prüfung – weiteres Entwicklungspotenzial bis zu einer GFZ von 1,0.

Allfällige Bebauungsbestimmungen (Bauweise, Bauhöhe, Abstände, Dichte, Stellplatzschlüssel etc.) sind im Zuge der Projektplanung mit den zuständigen Bau- und Raumordnungsstellen der Stadtgemeinde Kirchdorf an der Krems abzuklären. Einen Bebauungsplan wird es bei diesem Grundstück nicht geben.

Auf Grund des angrenzenden Zuges wurde ein ausführliches schalltechnisches Gutachten erstellt und bietet mehrere Lösungen wie Carports mit E-Schnellladestation, verglaste Loggien, etc.

Der Zug ist aktuell eingleisig, sollte irgendwann zweigleisig gefahren werden, so werden laut verkaufender Partei im Zuge des Umbaus zusätzlich entlang des Gleises Lärmschutzwände der ÖBB angebracht.

## **Erschließung**

Das Grundstück befindet sich in einem infrastrukturell erschlossenen Umfeld. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind im Nahbereich vorhanden. Das Grundstück ist bereits aufgeschlossen. Weitere Kosten der Aufschließung sind projektabhängig und bei den jeweiligen Netzbetreibern bzw. der Gemeinde zu erheben.

Die Zufahrt zum Grundstück ist derzeit über eine kleine Brücke gegeben, diese kann auf 4,5 oder 6m auf Eigengrund verbreitert werden. Allfällige Dienstbarkeiten oder Leitungsrechte sind im Zuge der Detailprüfung zu berücksichtigen.

## **Technische Rahmenbedingungen**

Angaben zu Vermessung, Teilbarkeit, Baugrund, geotechnischen Eigenschaften sowie zur Oberflächenentwässerung sind projektspezifisch zu prüfen.

## **Projektvarianten – konzeptionelle Ansätze**

*Die nachfolgenden Varianten stellen unverbindliche Projektideen dar.*

*Die konkrete Umsetzbarkeit ist abhängig von den maßgeblichen planungsrechtlichen Vorgaben und mit der Stadtgemeinde Kirchdorf an der Krems abzuklären.*

### **Variante 1: Mehrfamilienhaus mit erhöhtem Wohnstandard**

- 2–3 Baukörper
- ca. **16–20 Wohneinheiten**
- Kombination aus 2-, 3- und ausgewählten 4-Zimmer-Wohnungen

### **Positionierung:**

Attraktiv für Familien, Pendler und qualitätsorientierte Eigennutzer; gute Mischung aus Eigennutzung und Anlegernachfrage.

### **Variante 2: Kleinwohnungen / Wohnensemble**

- Klar strukturierter Baukörper
- ca. **20-25 Wohneinheiten**
- Gemeinschaftliche Freiräume und klare Erschließung

### **Positionierung:**

Zeitgemäßes Wohnkonzept mit Fokus auf Aufenthaltsqualität, Nachhaltigkeit und langfristige Wertstabilität.

Optionale Themen: PV-Vorbereitung, E-Mobilität, Begrünung, Regenwassermanagement.

### **Variante 3: Geschäftsflächen / Kleinwohnungen**

- Erdgeschoss mit 4 Geschäftsflächen
- ca. **20 Wohnungen** in den oberen Geschossen
- Statt einer Tiefgarage einer ebenerdige Variante mit direktem Zugang

### **Positionierung:**

Kombination aus Arbeit und Wohnen für maximale Flexibilität. Optional mehrere kleine Büros für die Möglichkeit an HomeOffice im eigenen Büro um Kunden zu empfangen.

### **Highlights**

- Grundstücksfläche: ca. **2.955 m<sup>2</sup>**
- Widmung: **Mischbauwidmung (M - in Umsetzung)**

- Entwicklungspotenzial: **ideal für Wohnbau- und Mehrparteienhausprojekte mit möglichen Geschäftsflächen**
- GFZ **0,7 bestätigt**, Potenzial auf bis zu GFZ 1,0 gegeben
- Zentrumsnahe Mikro-Lage mit kurzen Wegen zu wesentlicher Infrastruktur
- Ein konkreter Verkaufspreis wird nicht angesetzt, da die verkaufende Partei von Ihnen gerne ein für Sie passendes Angebot erhalten möchte

## Sonstige Angaben

Im Anhang finden Sie aktuell noch eine Umwidmung in W-Widmung welche aber in M-Widmung geändert wird. Zudem muss ein Abstand von 5m zum minimal wasserführenden Bach gehalten werden (Grünzug).

Alle Angaben basieren auf den vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen und erfolgen ohne Gewähr. Eine verbindliche Aussage zu Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten setzt die Prüfung der maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungspläne voraus.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
 Kindergarten <4.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap