

## **Baugrund mit genialem Bergpanorama**



**Objektnummer: 7446/557**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4550 Kremsmünster
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €
<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.





★★★★★ 55 



**Marcel Pramhas**

Staat geprüfter Immobilienmakler und Bauträger

**Primo**

Können Sie jemanden,  
der verkaufen möchte?  
Empfehlen Sie uns weiter  
und verdienen Sie bis  
zu 3.000 €.  
Geben Sie Informationen  
auf Anfrage.

# Objektbeschreibung

## Voll erschlossen & sofort bebaubarer

Baureifes Bauland, das keinen weiteren Vorlauf braucht: Wasser, Kanal, Strom und Glasfaser sind angeschlossen und alle Anschließungsgebühren bereits bezahlt. Wer hier kauft, kann direkt mit dem Bau beginnen.

Das Grundstück liegt parallel zur B122 Voralpenstraße — eine Lärmschutzwand ist bereits errichtet, der Bebauungsplan schreibt lärmschutzorientierte Planung verbindlich vor. Wer hier ein Haus richtig ausrichtet, wohnt nicht nur ruhig, sondern genießt auch einen unvergleichbaren Ausblick.

Die Widmung als Wohngebiet ist rechtskräftig, der Bebauungsplan definiert den Rahmen klar: offene oder gekuppelte Bauweise, bis zu zwei Wohneinheiten — Einfamilienhaus oder Doppelhaus, beides ist möglich.

### GRUNDSTÜCK:

- Gesamtfläche: 820 m<sup>2</sup>
- Widmung: W-Wohngebiet

### ERSCHLIESSUNG (vollständig hergestellt):

- Wasser: Hausanschluss vorhanden
- Kanal: Hausanschluss vorhanden
- Strom: Erdkabelanschluss NetzOÖ vorhanden
- Glasfaser: Backbone-Leitung in der Straße vorhanden, Hausanschluss auf Anfrage

## **BEBAUUNG (lt. Bebauungsplan Nr. 53):**

- Bauweise: offen oder gekuppelt
- Max. Wohneinheiten: 2 pro Bauplatz
- Gebäudehöhe: max. 7,5 m (Pulldach) / max. 8,5 m (sonstige Dachformen)
- Stellplätze: mind. 2 PKW pro Wohneinheit
- Lärmschutz: lärmschutzorientierte Planung erforderlich (Nachweis im Bauverfahren)

## HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

**Keine Anschließungskosten mehr** Wasser-, Kanal- und Stromanschluss sind bereits hergestellt und vollständig abgerechnet. Käufer sparen sich einen erheblichen Kostenblock, der bei unerschlossenen Grundstücken oft unterschätzt wird.

**Klare Rechtslage** Die Flächenwidmung als Wohngebiet ist rechtskräftig, der Bebauungsplan liegt vor. Es gibt keine offenen Umwidmungsverfahren, keine ungeklärten Eigentumsverhältnisse — die Rahmenbedingungen für eine Baugenehmigung sind definiert.

**Doppelhaus möglich** Der Bebauungsplan lässt explizit gekuppelte Bauweise mit bis zu zwei Wohneinheiten zu. Damit eignet sich das Grundstück auch für zwei Parteien, die gemeinsam bauen, oder für einen kleinen Bauträger mit Doppelhauskonzept.

## ZUSATZINFORMATION & WICHTIGE HINWEISE FÜR INTERESSENTEN

**Baulandsicherungsvertrag:** Mit dem Kauf übernimmt der neue Eigentümer die Verpflichtung aus dem bestehenden Baulandsicherungsvertrag mit der Marktgemeinde Kremsmünster. Innerhalb von **5 Jahren ab Kaufvertrag** muss der Rohbau fertiggestellt sein.

**Reallast:** Im Grundbuch ist eine Reallast der Kostentragung für die Lärmschutzwand auf Nachbargrundstücken eingetragen. Details dazu im Grundbuchauszug und Kaufvertrag.

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <4.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap