

**Gemütliches Zweifamilienhaus mit riesigem  
Baugrundstück in Leonding - teilbar & mit Projektoption**



**Objektnummer: 4417/1676**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilientreuhand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Forsthausstraße 54
<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Bergham
<b>Wohnfläche:</b>	356,35 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Thomas Eiber**

Neuwog Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen an der Krems

T +43 7227 20053  
H +43 664 3011131

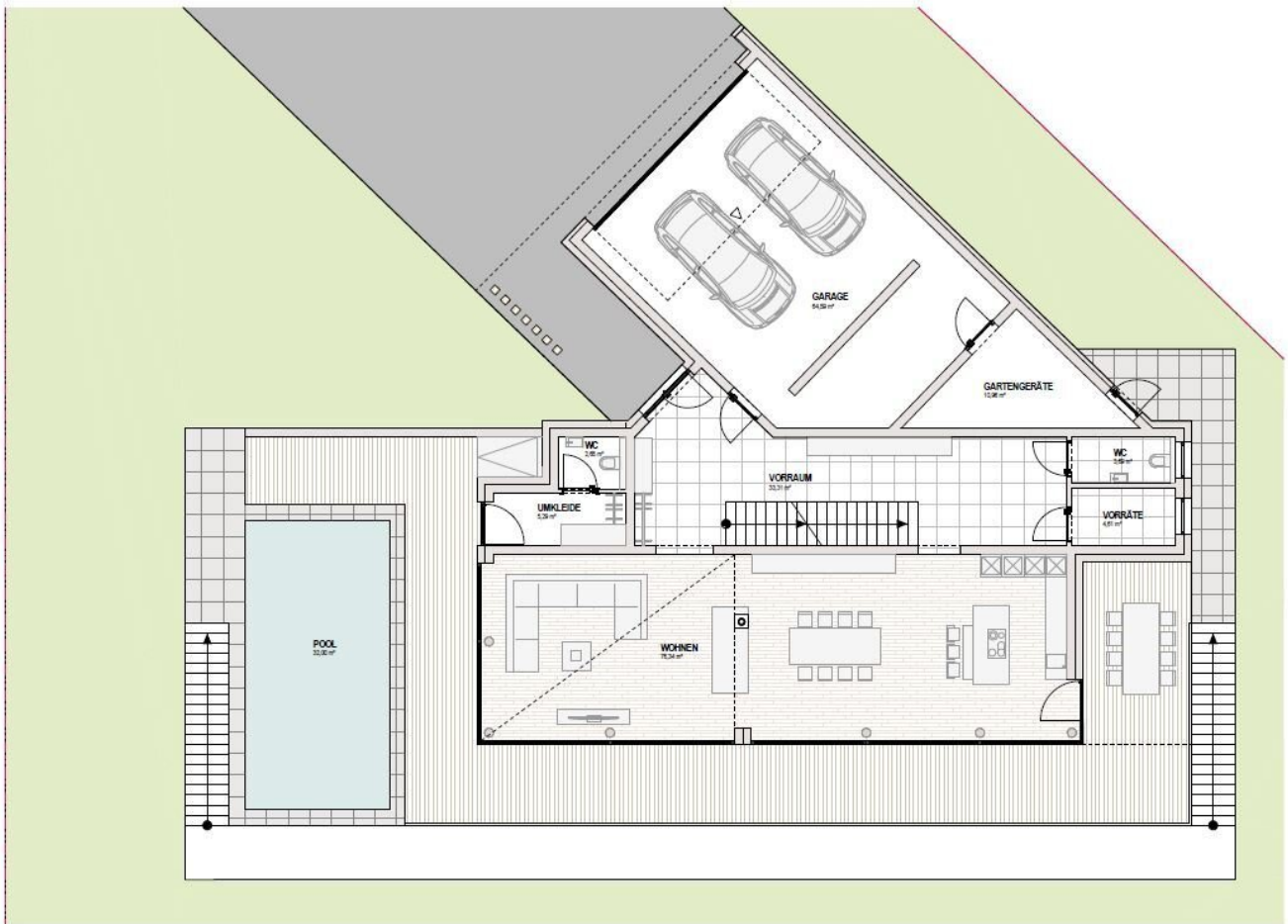
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



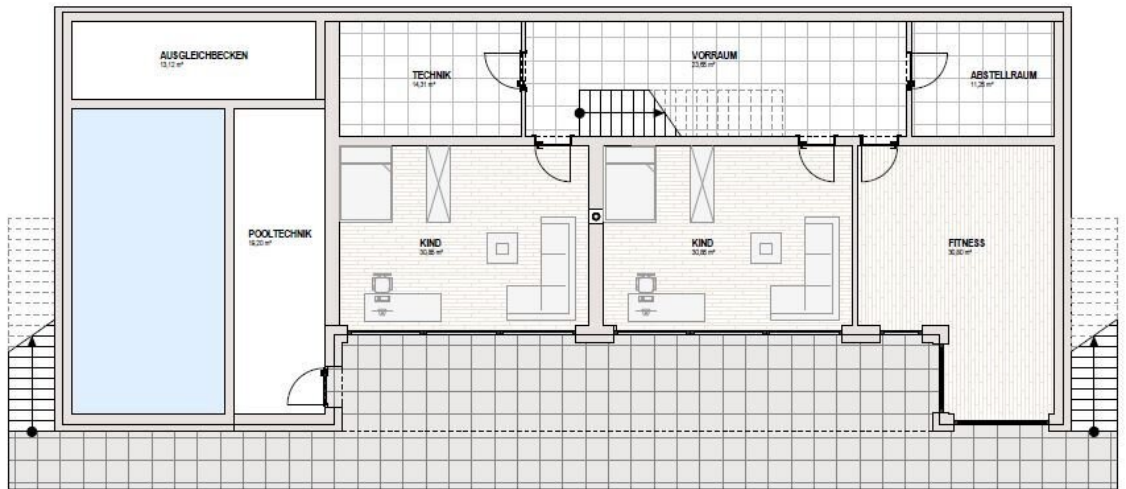




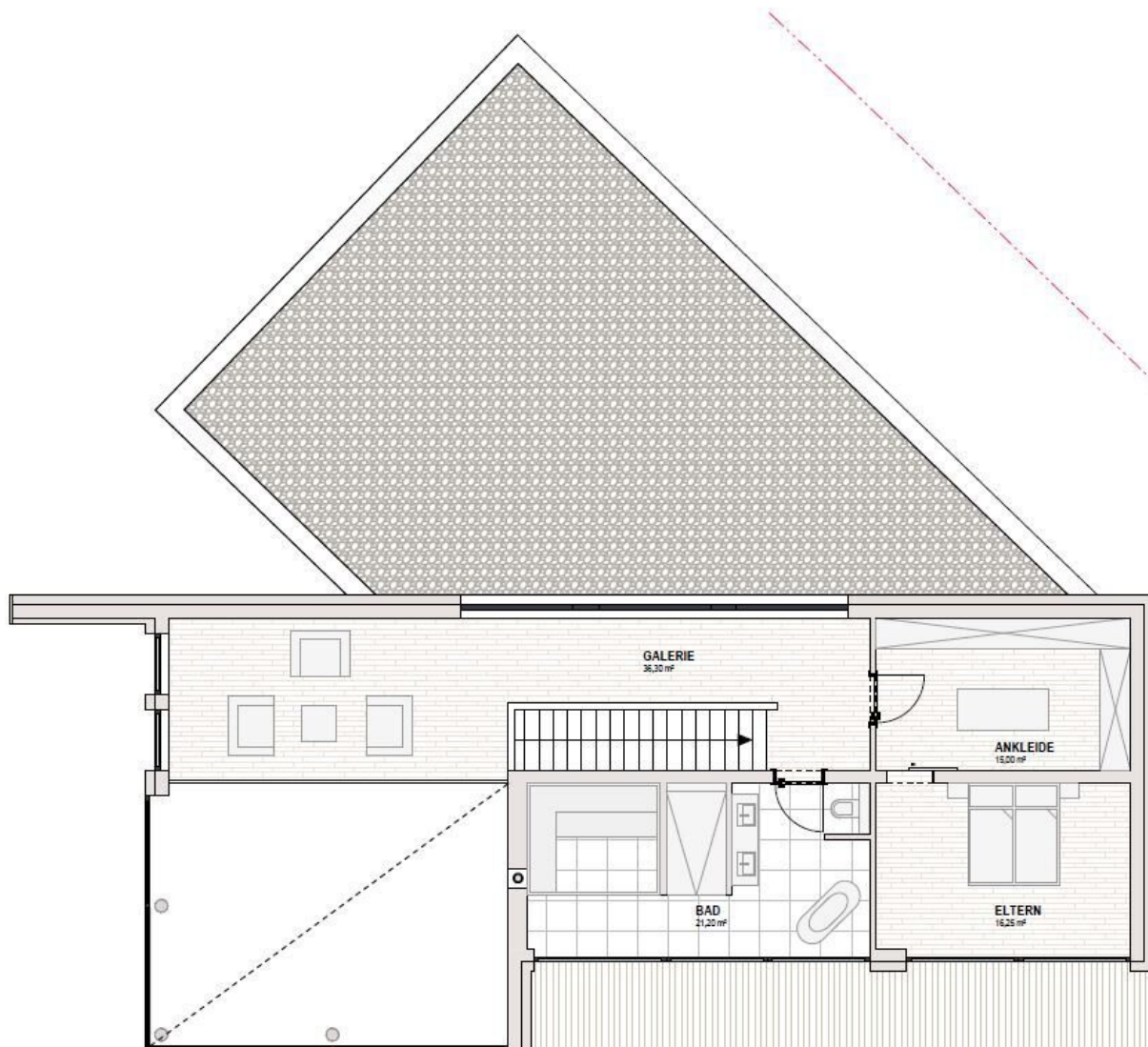
# ERDGESCHOSS M 1:100



# UNTERGESCHOSS M 1:100



# OBERGESCHOSS M 1:100



# LAGEPLAN M 1:500







**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:1.000  
 links unten: 66636 349768  
 rechts oben: 66904 346970  
 MGI Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 K.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 16.07.2024

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informationssystem (DORIS)  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732-7720-10541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at



## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Leonding gelangt dieses außergewöhnliche Anwesen mit großzügigem Baugrundstück zum Verkauf - eine Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren und Bauherren gleichermaßen.

Das Grundstück bietet durch seine beeindruckende Größe die Möglichkeit, es in zwei eigenständige Baugrundstücke zu teilen und eröffnet somit sowohl für private Bauherren als auch für Projektentwickler ein enormes Potenzial.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Haus, welches entweder weiter genutzt, saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden kann.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das **wir für Sie ein neues Haus gemäß beiliegendem Entwurf planen und realisieren** - individuell angepasst auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse.

### Highlights:

- Top Lage in Leonding mit Weitsicht bis in die Berge
- Großes Baugrundstück, teilbar in 2 Parzellen
- Ideal für Eigennutzer, Familien, Bauträger & Investoren

Ob als großzügiges Eigenheim oder Investment - diese Liegenschaft bietet Ihnen **maximale Flexibilität und Zukunftssicherheit**.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.050m

Apotheke <1.375m

Klinik <1.475m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.175m

Kindergarten <1.050m

Universität <2.975m

Höhere Schule <4.950m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.225m

Bäckerei <1.275m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.275m

Geldautomat <1.275m

Post <2.900m

Polizei <1.975m

### **Verkehr**

Bus <825m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.075m

Autobahnanschluss <3.275m

Flughafen <6.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap