# Exklusives Baugrundstück mit traumhafter Aussicht in Leonding/Berg



**Objektnummer: 5124**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4060 Leonding |
| **Kaufpreis:** | 611.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

T + 43 732 7637-1299
H +43 676 83 667 780

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













VKB IMMOBILIEN

Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung?

**Jetzt anfragen!**




**Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

+43 676 83 667 780

mario.zoidl@vkb-bank.at



VKB IMMOBILIEN

1. BAUWEISEN
2. FLUCHTLINIEN
3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUPLATZGRENZEN
4. GEBÄUDEHÖHE
6. GEBÄUDE
8. VERKEHRSFLÄCHEN
9. BEPFLANZUNG
10. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
NUTZUNGSSCHABLONE

Die Baudichtigkeit wird bei offener Bauweise mit mindestens 60(m? fortgelegt. Bereits bestehende Bauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis zwischen Bruttogeschoßfläche (BGF) und Baugrundstücksfläche. Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe aller Geschoßflächen. Die Baugrundstücksfläche ist die Fläche des Grundstücks, auf der eine übergen Geschoße (Untergeschoß, Dachgeschoß) definiert ist. Lichtschächte und Kellerabgänge brauchen nicht bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitberechnet werden. Bei ausbaubaren Dachgeschoßen ist die Geschoßflächenzahl mit dem Maß der baulichen Nutzung mit einschließlichen auf welche eine Baumhöhe von 1,50m. Kniegegenen sowie Dachaufbauten wie Gauben, Erker, Dachgauben, Dachaufbauten, Dachaufbauten von der Baudichtezone in Anspruch genommen Fläche ab 50m²).

In der GFZ sind die Flächen sämtlicher Räume von Keller- und Hanggeschoßen einzurechnen, die über mindestens 2/3 ihrer Fläche über dem durgenetzten, natürlichen Grundstückshorizont liegt. (siehe Skizze)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 50% der Geschoßflächenzahl (GFZ) zuzüglich 10% der Baugrundgröße (max. 100m²) begrenzt. Zur Berechnung der Grundflächenzahl wird die bebaute Fläche von sämtlichen baulichen Anlagen herangezogen. Weiters werden bei der Berechnung private Aufschließungsstraßen von der Baugrundgröße in Abzug gebracht.

Bei Wohngebäuden sind je Wohneinheit 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorzusehen. Garagen sind in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch anzuordnen. Carports sind unzulässig. Ausnahmen können bei Reihenhäusern, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit keiner Verkehrsbeeinträchtigung zu rechnen ist, von der Baubehörde genehmigt werden.

Die Einfriedungen sind grundsätzlich an der Straßenfluchtlinie zu errichten und haben sich in Bezug auf Höhe und Lage an die Umgebung anzupassen. Die Bepflanzung ist mit der Gemeinde abzustimmen. Die natürliche Abflussmöglichkeit darf durch die Einfriedungen nicht verändert werden. Blickdichte Einfriedungen sind von der Grenze mindestens 1,00m zurückzusetzen. Dieser Bereich ist zu begrünen. Ausgenommen davon sind Zugänge, Zufahrten und Hofflächen, soweit notwendige Einfahrten.

Für die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird auf die Systemskizze verwiesen.

Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Wohngeschoßanzahl sowie durch die Wandhöhe bestimmt. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der Gelände folgende Geschoß. In den Hang reichende Geschoße werden bei der Berechnung der Geschoßanzahl nicht berücksichtigt. In Hanglagen darf talseitig maximal ein Geschoß zusätzlich in Erscheinung treten. (siehe auch Systemskizze).

Gebäudeteilen: Geschoße mit mehr als drei Geschoßhöhe und Geschoße mit schräger Decke, deren Fläche in Raumhöhe an der tiefsten Stelle mehr als 1,5m beträgt, gelten als zwei Vollgeschoße.

Bei zweigeschossiger Bebauung mit Satzmaß ist eine maximale Höhe der Oberkante der Wand (OKW) von 6,4m über Niveau des Erdgeschoßfußbodens zulässig. Bei Pultdächern darf eine höhere Oberkante der Wand (OKW) von 7,4m über Niveau des Erdgeschoßfußbodens zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude dürfen bei voller Ausnützung der max. Anzahl der Vollgeschoße nicht mehr als 1,5 Vollgeschoße aufweisen. Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbegrünung und Dachbegrünung möglichst in die umgebende Bebauung einzufügen. Bei Reihenhäusern ist ein gattierter Flächenabstand mit die Ausführung als Flachdach bzw. als flachgeneigtes Pultdach. Dachneigung: 0° - 5°. Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbegrünung und Dachbegrünung möglich. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist eine einheitliche Dachneigung der Neudächer beizubehalten, wobei eine Anpassung in den Ortsbild grundsätzlich nicht zu beeinträchtigen ist.

Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden und Garagen sind Flachdächer, ausgenommen Schutzdächer, zu begrünen. Unter Dachbegrünung ist eine Dachausführung zu verstehen, welche eine Ansaat bzw. Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen ermöglicht. Mindestens 80% der Fläche sind mit einheimischen und ergänzenden Pflanzen auf mindestens 80% der Fläche vorhalt aufweist.

Stützmauern sowie Stützeinrichtungen dürfen grundsätzlich eine Höhe von max. 1,5m nicht überschreiten und sind so herzustellen. Ein Rechtsweis der Bepflanzung mit geeigneten heimischen Pflanzen ist erforderlich. Das natürliche Abflussverhalten des Wassers darf durch die Stützmauern nicht verändert werden.

Die Planungsfläche befindet sich innerhalb des Regionalprogrammes „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern" (LGBl. Nr. 130/2021).

**Plangrundlage:** DKM (Stand 2022)

Wasserversorgung: Ortswasserleitung
Abwasserbeseitigung: Ortskanal

...weiser- und Anschlussgrundbelastungen nach §17 Abs. 4 OÖ Bau(T.-G.R. LGBl. Nr.1/994 (wahlweise Drucker, öffentliche Verkehrsfunktionen mit ähnlicher Bedeutung, ...) sind in den §17 Abs. 4 Bau(T.-G.R. LGBl. Nr.1/994 angeführten Dichtheiten generell zulässig.

Niederschlagswasser: ist nahe am Entstehungsort zu versickern, zu speichern und zu nutzen, sofern dies nicht möglich ist, ist es in Oberflächengewässer einzuleiten. Die Ableitung in grundstücksüber- greifende Versickerungsanlagen zu erfolgen, oder ist durch retendierende Ableitungen in den Wochenvorstand der Stadtgemeinde Leonding einzuleiten.

Die Versickerung ist mittels Rigolen mit einem Volumen von 0,25 l/s je Parzelle und der Errichtung von Retentionsräumen, die jeweils für ein 10-jährliches Ereignis zu dimensionieren sind. Die endgültige Dimensionierung der Größe der Retentionsräume ist im Zuge der Einreichplanung durch den Bauwerber/in in die Wochenvorhaltenation ist nicht gestattet. Liehre Konrad zur Hang- und Oberflächenwasserbehandlung, GZ 39 (M4, November 2020, Ersteller: DI Gerhard Reigel, Dipl.-Ing Günter Hume Gmbh) anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im gegenständlichen Planungsgebiet Maßnahmen im Sinne des Bauschutzgesetzes zu ergreifen sind, um einen ausreichenden Oberflächenschutz sicherzustellen.

Hangwasserprüfung für die Bebauungsfläche:
Für einen Bemessungsniederschlag KUELEMI (100-jährl. Regen, Dauer 30 min.) gilt generell

Hangwasserimmissionsfälle OÖ:
Hangwasser ist grundsätzlich zu erfassen, soweit erforderlich ist das Hangwasser ohne wesentliche Veränderung der Ein- und Ausströmstellen an den Grundstücksgrenzen mittels Durchlaufungsbauwerke (z.B. Rigolen) ohne Beeinträchtigung Dritter schadlos zu Gebäude(n) vorbei- und abzuleiten.

Maßnahmen zum Eigenschutz der Objekte sind insbesondere:
- Objekte sind so zu errichten, dass Kellerabgänge, Lichtschächte (somit: ungeschützte Kellerteil) EG-Fußbodenoberkante, Umfahrte von Gebäudeöffnungen, wie Tore, Türen, (Garagen)abfahrten, Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte, Lüftungsöffnungen, ... (somit: ungeschützte Kellerteile) nicht unter das z.B. wasserrichte Fenster, ... oder der Objekten am Grundstück vorgesehe Abdeckungen (Haus-, ... Verwendung wasserbeständiger Baustoffe im Sockelbereich und Keller, auftriebssichere Auftlörung von Gebäuden (auch im Bauzustand).
- Außergebäudegestaltung: Gefälle vom Gebäude weg abfallend, erhöhte Ausführung von Kellerschächten, Lichtschächten, ...
- Schutz vor Rückstau aus hydraulisch überlasteten Kanälen: Berücksichtigung der maßgeblichen Kanalrückstauebene für Kellereinbauraum, etc.;

Der Hangwasserschutz ist bei (Teil)-Bebauung mitsamt umzusetzen.

Die Oberflächenentwässerung muss bereits bei der (Teil)-Bebauung mitsamt sein.

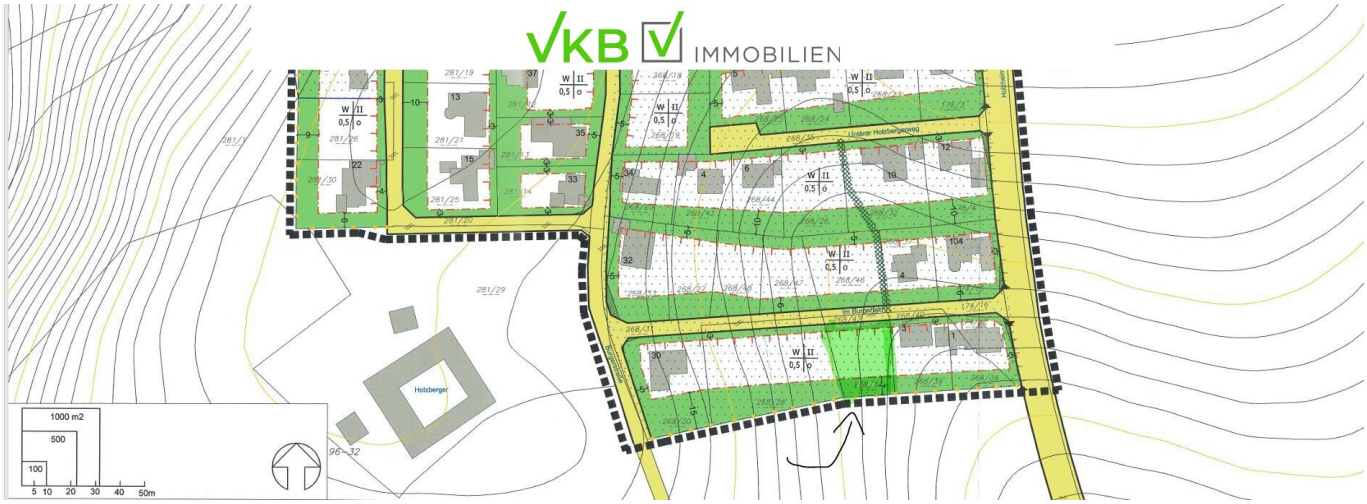
Im Bereich der Grundstücke 264/1, 264/2, 264/3, 264/4 und 264/5 wurde ein Konzept zur Hang- und Oberflächenwasserbehandlung, GZ 39 (M4, November 2020, Ersteller: DI DI. Reigel, Dipl.-Ing Günter Hume Gmbh) erstellt. Die zukünftige Hangwasserabflüsse über Rasenmulden und die Baugrundentwässerung mittels Rotentionsboden sind im Sinne des oben angeführten Konzeptes zu planen und auszuführen. Die entsprechenden Nachweis ist der Behörde vorzulegen.

ÜBERSCHWITT 1

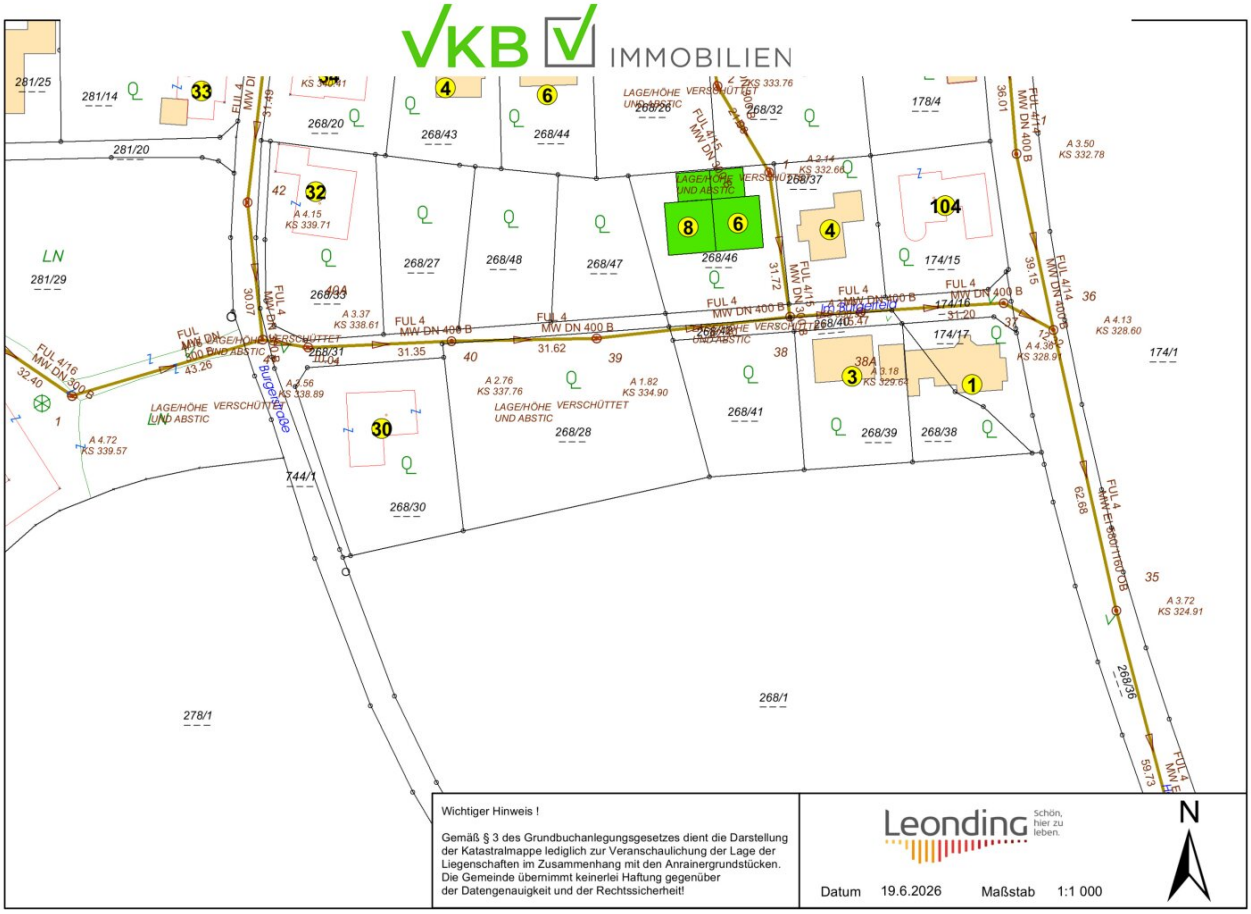
ANSICHT

ANSICHT

ANSICHT


VKB IMMOBILIEN
Holzberger
1000 m2
500
100
5 10 20 30 40 50m

VKB IMMOBILIEN




Wichtiger Hinweis !

Gemäß § 3 des Grundbuchanlegungsgesetzes dient die Darstellung der Katastralmappe lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften im Zusammenhang mit den Anrainergrundstücken. Die Gemeinde übernimmt keinerlei Haftung gegenüber der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!

Leonding Schön, hier zu leben.

N

Datum 19.6.2026 Maßstab 1:1 000

# Objektbeschreibung

Das großzügige Grundstück eröffnet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihren persönlichen Wohntraum in einer der schönsten Wohnlagen Oberösterreichs zu verwirklichen. Zum Verkauf steht ein exklusives Baugrundstück mit ca. 714 m² Fläche in begehrter Aussichtslage von Leonding, Ortsteil Berg.

Die ruhige und sonnige Lage begeistert mit einem einzigartigen Panoramablick ins Grüne, traumhafter Alpenfernsicht sowie einem beeindruckenden Ausblick über das Stadtgebiet.

Hier vereinen sich Natur, Ruhe und Lebensqualität auf ideale Weise. Das Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur Realisierung eines hochwertigen Eigenheims. Dank der attraktiven Umgebung und der ausgezeichneten Infrastruktur genießen Sie Wohnen auf höchstem Niveau in unmittelbarer Stadtnähe.

Laut Auskunft der Gemeinde besteht derzeit kein baupolizeilicher Auftrag für diese Liegenschaft. Ebenso liegt kein Bauzwang auf der gegenständlichen Liegenschaft vor.

**Highlights der Immobilie**

- Grundstücksfläche: ca. 714 m²
- Exzellente Aussichtslage
- Kein Bauzwang vorhanden
- Ruhige Lage in einer Sackgasse
- Keine baupolizeilichen Aufträge vorhanden

- Familienfreundliche Umgebung
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Naturnahe Lage mit hoher Lebensqualität
- Sonnige Wohnlage mit viel Privatsphäre
- Wasserleitung - LINZ AG (Linz Service GmbH)
- Gas u. Strom - LINZ AG (Linz Netz GmbH)

**Verkaufspreis:**

Euro 611.000,00

**Käuferprovision:**

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

**Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

(Hinweis: Einige der dargestellten Fotos wurden mithilfe von KI bearbeitet, um eine möglichst

anschauliche Darstellung des Grundstücks zu ermöglichen.)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap