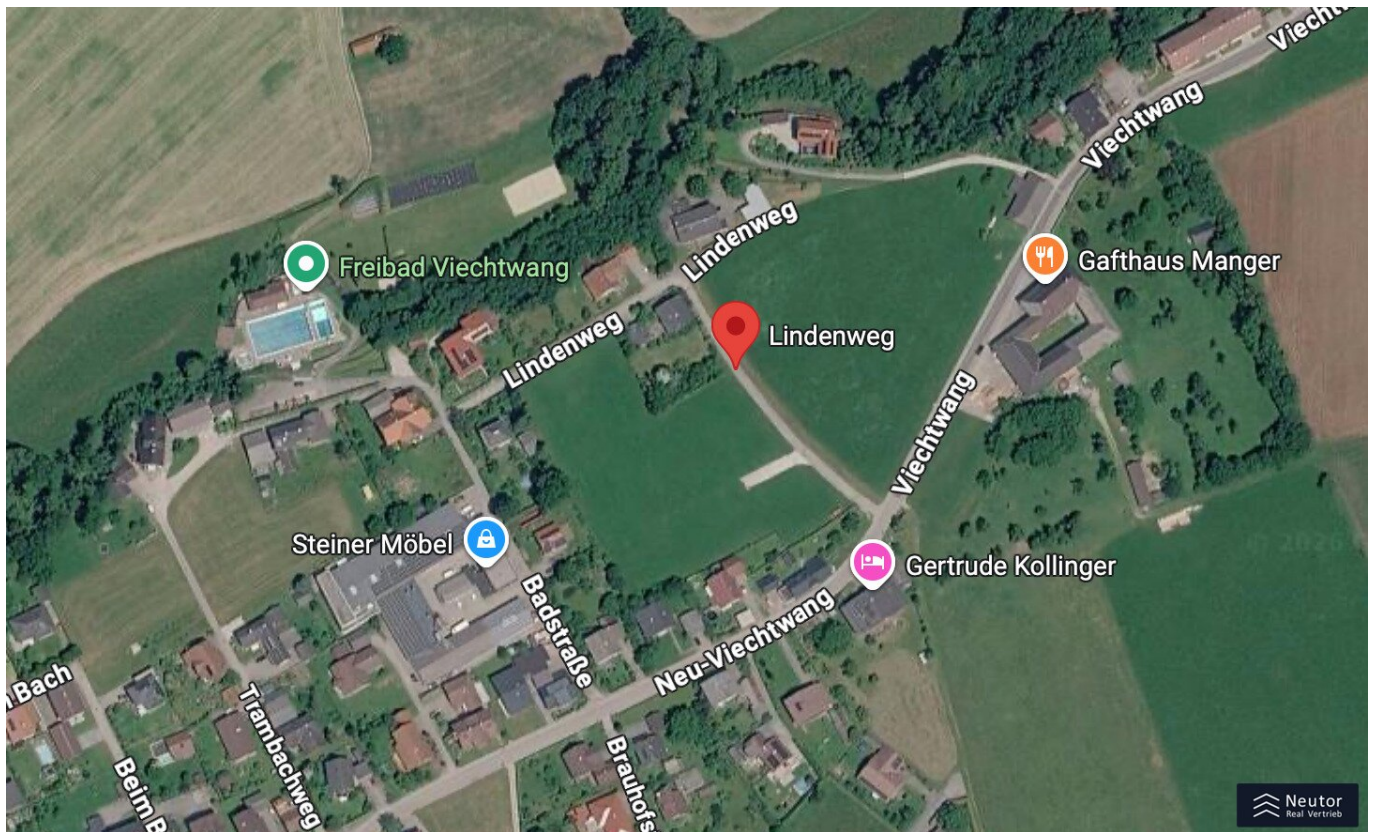


# Baugrundstück mit 5.616 m<sup>2</sup> Entwicklungspotenzial in Viechtwang | Projekt für Doppelhäuser möglich



**Objektnummer: 5065**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4644 Scharnstein
<b>Kaufpreis:</b>	1.650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



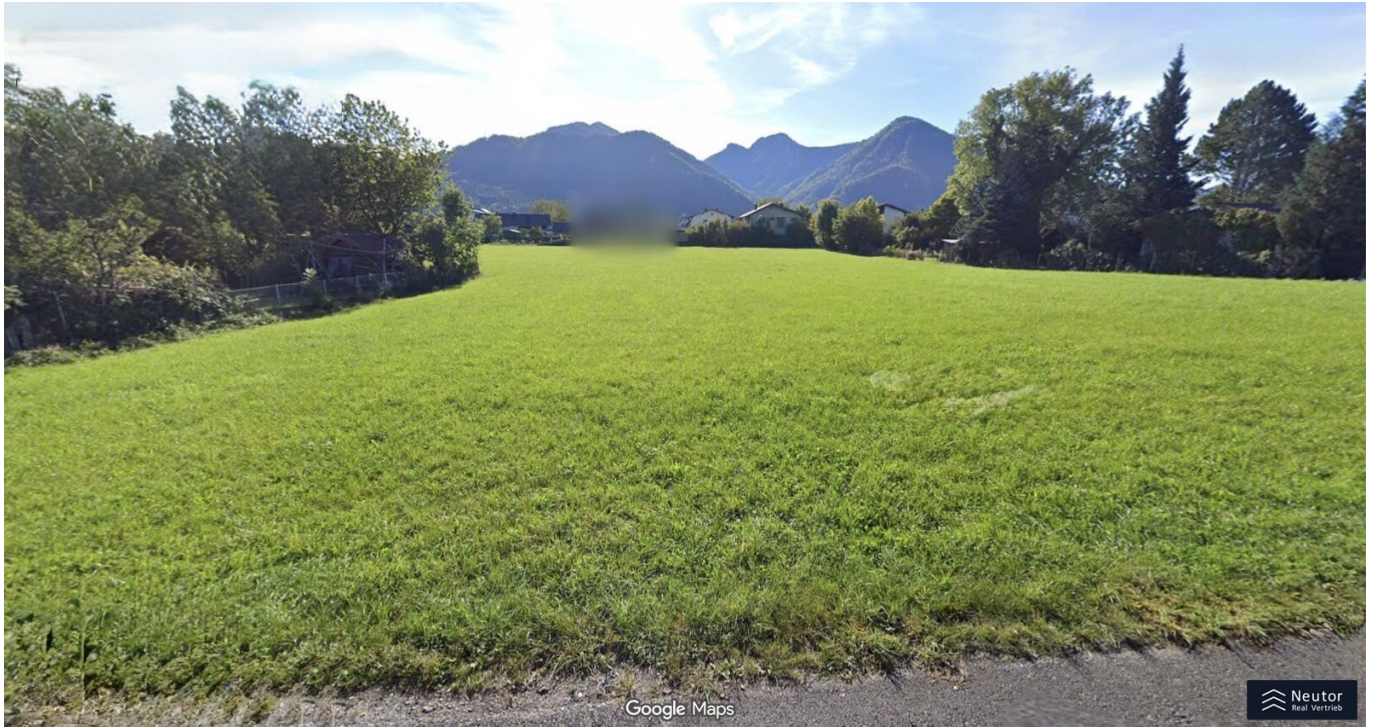
### **DI Constantin Mayer**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +43 1 532 3730  
H +436701978445

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





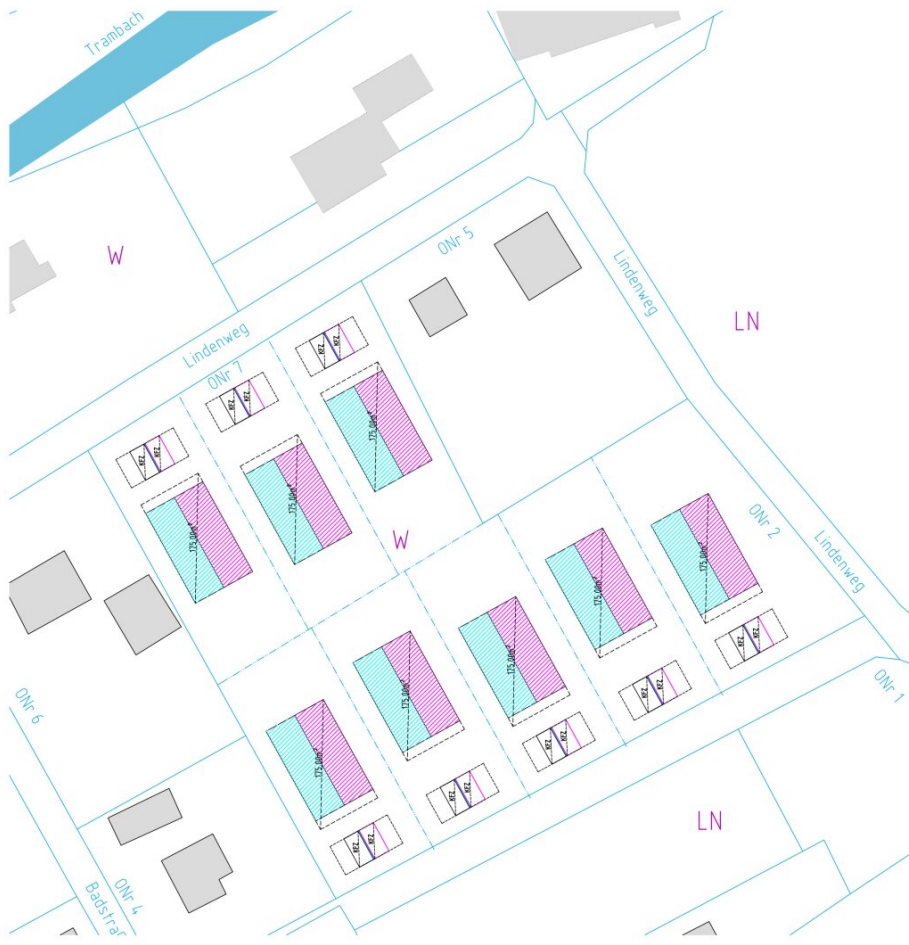


KG 42163 Viechtwang  
 EZ 735  
 BG Gmunden  
 Gst-Nr 572/12  
 A lt. GB 5.616 m<sup>2</sup>  
 Widmung W / LN

Lageplan 1:1000  
 15. 06. 2026

Studie Lindenweg 2, 3, 7 in 4644 Scharnstein  
 KG 42163 Viechtwang | EZ 735 | Gst Nr 572/12





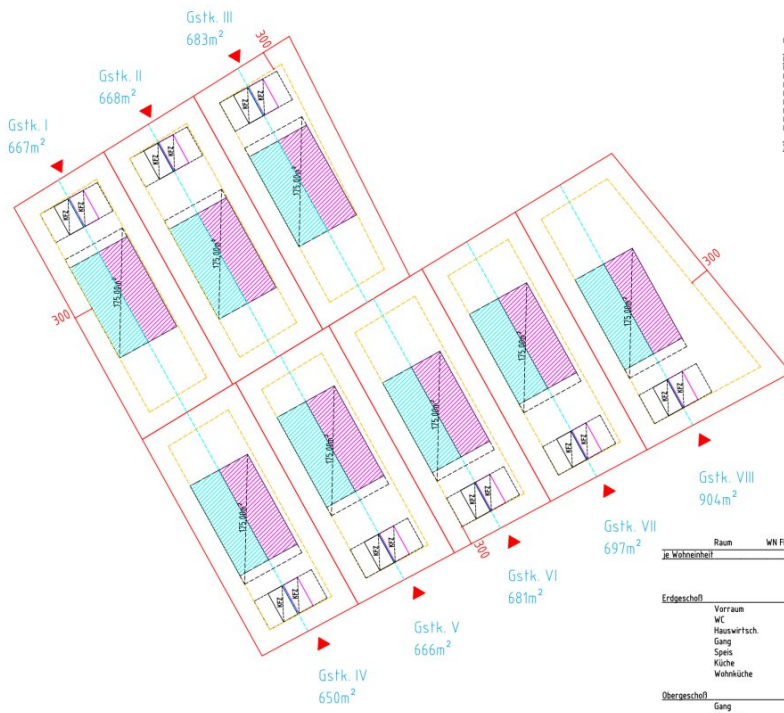
KG 42163 Viechtwang  
 EZ 735  
 BG Gmunden  
 Gst-Nr 572/12  
 Alt. GB 5.616 m<sup>2</sup>  
 Widmung W / LN

Grundstück: 1-8 (Teil-)Grundstücke  
 Bebauung: 8 Doppelhäuser in Holzbauweise  
 Wohneinheiten: 16  
 Wohnnutzfläche: 2.067,52m<sup>2</sup>  
 Bebauungsdichte: 25%

Bebauung 1:500  
 15. 06. 2026

Studie Lindenweg 2, 3, 7 in 4644 Scharnstein  
 KG 42163 Viechtwang | EZ 735 | Gst Nr 572/12





Grundstück H. GB	Fläche (m <sup>2</sup> )		Teilflächen		bebaute Fläche (m <sup>2</sup> )	Bebaudichte (%)
	5.6%	A	B			
<b>Grundstücksteilung</b>						
1	667,00	333,50	333,50	175,00	175,00	0,26
2	668,00	334,00	334,00	175,00	175,00	0,26
3	683,00	332,00	332,00	175,00	175,00	0,25
4	650,00	325,00	325,00	175,00	175,00	0,27
5	666,00	333,00	333,00	175,00	175,00	0,26
6	681,00	340,50	340,50	175,00	175,00	0,26
7	697,00	348,50	348,50	175,00	175,00	0,25
8	904,00	339,00	339,00	175,00	175,00	0,19
<b>Summen</b>	<b>5.6%</b>				<b>1400,00</b>	<b>0,25</b>

Raum	WN Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>je Wohneinheit</b>	<b>733,32</b>
<b>Edgeschoss</b>	<b>67,97</b>
Vorraum	7,11
WC	1,79
Hauswirtsch.	3,66
Gang	5,37
Speis	3,66
Küche	12,42
Wohnküche	28,96
<b>Obergeschoss</b>	<b>66,25</b>
Gang	7,57
Vorraum	7,33
WC	1,83
Bad	5,57
Zimmer	15,64
Zimmer	15,64
Zimmer	12,47
<b>Freiflächen</b>	<b>10,36</b>
Terrasse	10,36
Gärten (variabel) ca.	85,00
<b>sonstige</b>	
Haustechnik	2,50
Carport	25,00
KFZ Stellplätze	1
Zufahrt / Zugang / Vorgarten	

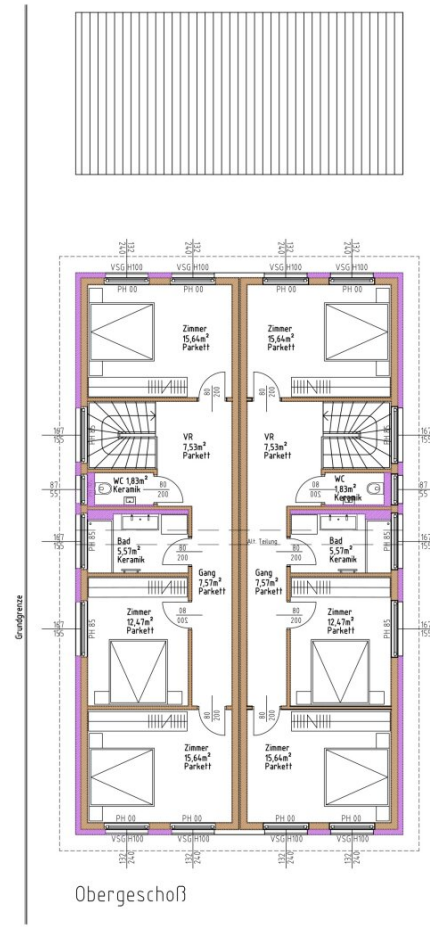
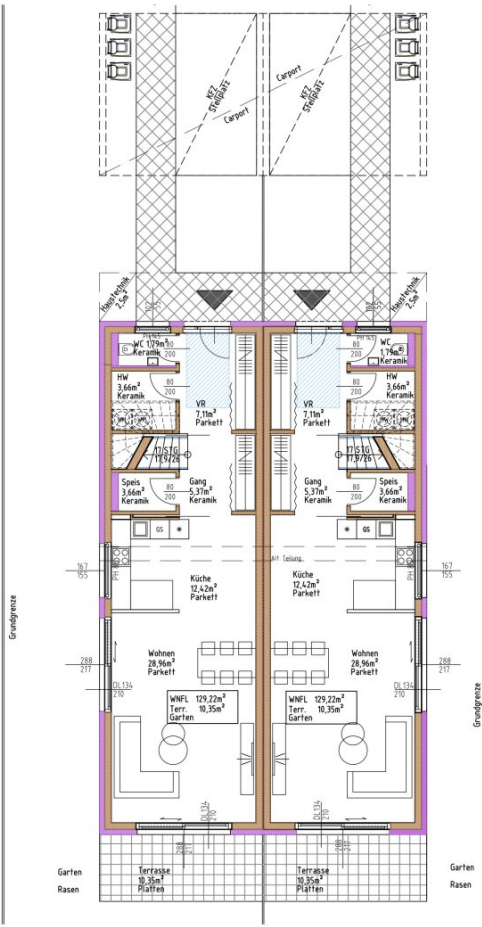
WN Fläche (m <sup>2</sup> )	
<b>Grundstücke 1 bis 8 je</b>	<b>733,32</b>
<b>Edgeschoss</b>	<b>125,93</b>
<b>Obergeschoss</b>	<b>132,50</b>
<b>Freiflächen</b>	<b>20,72</b>
Terrassen	20,72
Gärten (variabel) ca.	330,00
<b>sonstige</b>	
Haustechnik	5,00
Carport	50,00
KFZ Stellplätze	2
Zufahrt / Zugang / Vorgarten	

WN Fläche (m <sup>2</sup> )	
<b>Gesamt</b>	<b>2.937,52</b>
<b>Edgeschoss</b>	<b>1.027,52</b>
<b>Obergeschoss</b>	<b>1.060,00</b>
<b>Freiflächen</b>	<b>165,76</b>
Terrassen	165,76
Gärten (variabel) ca.	244,00
<b>sonstige</b>	
Haustechnik	40,00
Carport	400,00
KFZ Stellplätze	16
Zufahrt / Zugang / Vorgarten	

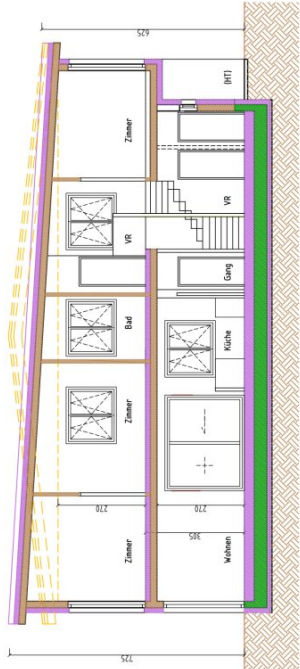
(Teil-)Grundstücke 1-500  
15. 06. 2026

Studie Lindenweg 2, 3, 7 in 4644 Scharnstein  
KG 42163 Viechtwang | EZ 735 | Gst Nr 572/12





Obergeschoß



Doppelbaus 1:500  
15. 06. 2026

Studie Lindenweg 2, 3, 7 in 4644 Scharnstein  
KG 42163 Viechtwang | EZ 735 | Gst Nr 572/12



# Objektbeschreibung

## Projektgrundstück für Bauträger und Investoren im Almtal

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von **5.616 m<sup>2</sup>** am Lindenweg 2, 3 und 7 in 4644 Viechtwang, Gemeinde Scharnstein. Das Grundstück wird **unbebaut** verkauft und bietet hervorragende Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnbauprojekts in naturnaher und dennoch gut angebundener Lage.

Das Grundstück (GST-Nr. 572/12, EZ 735, KG Viechtwang) ist bereits als **Bauplatz ausgewiesen** und verfügt über ein vielversprechendes Entwicklungspotenzial.

## Bebauungspotenzial laut vorläufiger Studie

Eine unverbindliche Bebauungsstudie zeigt folgende mögliche Entwicklung:

- Bebauung mit bis zu **8 Doppelhäusern**
- Insgesamt bis zu **16 Wohneinheiten**
- Rund **2.000 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- Vorgesehene Bebauungsdichte von **25 %**
- Attraktive Reihen- oder Doppelhausanlage in familienfreundlicher Wohnlage

Die Studie wird aktuell der Gemeinde zur Prüfung vorgelegt. Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes können sich Anpassungen ergeben. Nach derzeitiger Einschätzung könnte die genehmigungsfähige Bebauung gegenüber der Studie um etwa 2 bis 4 Häuser reduziert werden.

## Highlights

? Grundstücksfläche von 5.616 m<sup>2</sup>

? Bereits als Bauplatz ausgewiesen

- ? Ruhige Wohnlage im beliebten Almtal
- ? Gute Voraussetzungen für ein Wohnbauprojekt
- ? Potenzial für bis zu 16 Wohneinheiten
- ? Hohe Nachfrage nach modernen Wohnformen in der Region

## **Konditionen**

**Verkaufspreis: EUR 1.650.000,00**

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## **Lage**

Viechtwang, ein Ortsteil der Marktgemeinde Scharnstein, überzeugt durch seine naturnahe Lage zwischen Grünau und Scharnstein. Die Region bietet eine hohe Lebensqualität, vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie eine gute Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Entfernung.

## **Hinweis**

Die dargestellten Bebauungsmöglichkeiten basieren auf einer unverbindlichen Projektstudie und dienen ausschließlich der Veranschaulichung des Entwicklungspotenzials. Sämtliche Angaben erfolgen vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen und der finalen Festlegungen im Bebauungsplan.

**Die Bebauungsstudie sowie weitere Unterlagen stellen wir Interessenten gerne auf Anfrage zur Verfügung. Für weiterführende Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer unter [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) oder unter [+43 670 1978 445](tel:+436701978445) gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <7.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap