

**Sonniges Traumgrundstück in Pottenstein: 650 m² ebenes
Bauland in absoluter Ruhelage!**



Objektnummer: 199397108

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2563 Pottenstein
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

T +43 660 3278082

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





Objektbeschreibung

Ideal für Familien, anspruchsvolle Individualisten und Bauträger, die maximale Planungsfreiheit suchen und die perfekte Balance aus Natur und Infrastruktur schätzen.

Objektbeschreibung

In einer verkehrsberuhigten, familienfreundlichen Spielstraße in Pottenstein gelangt dieses exzellent geschnittene Baugrundstück zum Verkauf. Mit einer Fläche von ca. 650 m², einem komplett ebenen Verlauf und einem nahezu perfekt quadratischen Zuschnitt (ca. 25 x 26 Meter) bietet diese Liegenschaft die ideale und kosteneffiziente Ausgangsbasis für Ihr Bauvorhaben.

Ob ein großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten und Pool oder ein modernes Doppelhaus – die optimalen Dimensionen erlauben eine erstklassige Raumausnutzung.

Die unschlagbaren Highlights auf einen Blick:

- **Perfekte Form:** Fast quadratisch (ca. 25 x 26 m).
- **100 % Eben:** Keine versteckten Kosten für Erdaushub oder Hangbegradigungen.
- **Traumhafte Ruhelage:** Sichere, verkehrsberuhigte Spielstraße – ideal für spielende Kinder.
- **Natur pur:** Die direkte Nähe zum Wald lädt zu Erholung und Sport im Grünen ein (die wunderschöne Waldnähe ist auf den Bildern ersichtlich).
- **Top-Infrastruktur:** Ein Billa-Supermarkt liegt praktisch ums Eck und ist bequem fußläufig erreichbar. Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Apotheke und Ärzte befinden sich direkt im Ort.
- **Beste Anbindung:** Schnell auf der B18 und durch den nahen Bahnhof auch öffentlich

perfekt an die Region und Wien angebunden.

- **Sofort verfügbar & Aufgeschlossen:** Die Anschlüsse befinden sich an der Grundstücksgrenze.

Hard Facts (Eckdaten):

- **Grundstücksfläche:** ca. 650 m²
- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet (BW)
- **Kein Bauzwang:** Sie entscheiden, wann Sie bauen!
- **Bebauungsplan:** Ungeregelter Baulandbereich gemäß § 54 NÖ Bauordnung

?? Ihr Riesenvorteil: Maximale Planungsfreiheit nach § 54 NÖ Bauordnung

Da für diesen Teil von Pottenstein kein starrer, verordneter Bebauungsplan der Gemeinde vorliegt, greift die gesetzliche Regelung des § 54 der NÖ Bauordnung.

Keine starren Design-Korsette: Keine vorgegebenen Fluchtlinien, vorgeschriebenen Dachformen oder fixen Dachneigungen. Bauen Sie modern, klassisch oder avantgardistisch!

2. **Harmonische Anpassung:** Die zulässige Bauweise (offen oder gekuppelt) sowie die Bauhöhe orientieren sich an der bereits bestehenden, charmanten Einfamilienhaus-Nachbarschaft.
4. **Kreative Architektur:** Das Gebäude muss sich lediglich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Dies eröffnet oft deutlich flexiblere und großzügigere Raum- und Kubaturkonzepte als ein starrer Bebauungsplan.

6. **Bauträger-Potential:** Durch die flexiblen Rahmenbedingungen ist das Grundstück auch für Entwickler (z.B. für ein exklusives Doppelhaus-Projekt) attraktiv.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vor Ort!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap