# Attraktives Baugrundstück in bester Lage von Leonding – Ortsteil Rufling




Grundstück

**Objektnummer: 3849/545**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4060 Leonding |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Bräuer**

REMAX Expert
Kollegiumgasse 5
4020 Linz

T +43 732 69 48 17
H +43 664 19 15 992

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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

# Objektbeschreibung

**Attraktives Baugrundstück in bester Lage von Leonding – Ortsteil Rufling**

In begehrter Wohnlage von Leonding, im beliebten Ortsteil Rufling, gelangt dieses attraktive Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von **914 m²** zum Verkauf.

Das voll aufgeschlossene Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses mit weitläufigem Garten.

Dank **fehlendem Bauzwang** können Sie Ihr Bauvorhaben ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Ihrem gewünschten Zeitplan verwirklichen

Auch für Bauträger eröffnet dieses Grundstück interessante Entwicklungsmöglichkeiten, beispielsweise für die Errichtung eines Doppelhauses oder einer Reihenhausanlage.

Eine seltene Gelegenheit, ein vielseitig nutzbares Grundstück in einer der gefragtesten Wohnlagen von Leonding zu erwerben.

**ALLES AUF EINEN BLICK:**

- Grundstücksgröße: ca. 914 m²
- Flächenwidmung: Wohngebiet
- Ausrichtung: Süden
- leichte Hanglage

Das Grundstück bietet Potenzial, das nur darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

**DERZEIT MONATLICHE ABGABEN AN DIE GEMEINDE**

- Grundsteuer B: € 9,99

- Erhaltungsbeitrag Kanal: € 51,75

- Erhaltungsbeitrag Wasser: € 23,53

**LAGE**

Die Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten Ortsteile von Leonding.

Rufling einer exklusiven und naturnahen Gegend vor den Toren von Linz.

**Ruhige und grüne Umgebung**

Rufling gilt als eine der besten Wohngegenden Leondings und zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus. Zahlreiche Wander- und Radwege in unmittelbarer Nähe laden zu erholsamen Aktivitäten im Freien ein. Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung an die Stadt Linz hervorragend.

**Optimale Infrastruktur**

Leonding bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Nähe.

Das Einkaufszentrum „PlusCity“ in Pasching ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Shopping- und Freizeitmöglichkeiten.

**Verkehrsanbindung**

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Linzer Stadtzentrum als auch die Autobahnen A1 und A7 schnell erreichbar.

Eine nahegelegene Straßenbahnanbindung verbindet Leonding direkt mit Linz, was eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht.

**Attraktive Wohnlage mit hoher Wertbeständigkeit**

Die Kombination aus exklusiver Hanglage, urbaner Nähe und Naturverbundenheit macht Rufling zu einer äußerst gefragten Wohngegend mit hohem Entwicklungspotenzial. Die wertbeständige Immobilienlage bietet eine perfekte Balance aus Ruhe, Komfort und städtischer Nähe.

**Sie erreichen:**

- in ca. 4 Minuten mit dem Auto den Eurospar in Dörnbach-Hitzing
- in ca. 5 Minuten mit dem Auto den Leondinger Hauptplatz
- in ca. 35 Minuten mit dem öffentlichen Verkehrsmittel den Linzer Hauptplatz

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

*Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.*

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.*

*Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.*

*Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.*

*Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap