Großzügiges Grundstücksareal für Investoren, Bauträger, privaten Wohnbau



Standort im "grünen Gürtel" von Linz

Objektnummer: 1676/3095

Eine Immobilie von REMAX Impuls

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Altlichtenbergstraße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Altlichtenberg
Kaufpreis:	2.900.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Erna Kleinfercher-Heu

REMAX Impuls
Thomas Morgenstern Platz 1
9871 Seeboden

T +43 4762 81 799 - 99
H +43 664 10 97 309

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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1.000
links unten: 69595 357650
rechts oben: 69862 357832
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 14.05.2024

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1.000
links unten: 69595 357650
rechts oben: 69862 357832
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 14.05.2024

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein sehr großzügiges Baulandareal mit Grünlandanteil in Altlichtenberg mit variablen Möglichkeiten der Bebauung und damit absolut interessant für Investoren, Bauträger oder für privaten Wohnbau. Die hervorragende Lage in dieser attraktiven Region vor den Toren von Linz bietet ideale Voraussetzungen dafür. Die Größe von 6.719 m² stellt sich als Wertanlage mit hohem Potenzial dar.

Diese hochwertige Chance für ein Investment basiert auf perfekter Infrastruktur, die Nähe von Linz ist unschlagbar für das Potenzial des Standortes. Für strategische Überlegungen wird selbstverständlich entsprechende Beratung angeboten.

Ein einzigartiger Verkaufsanreiz

Die entscheidende Besonderheit für einen Grundstückskauf in Lichtenberg und Altlichtenberg ist die Verbindung von exklusiver Wohnlage mit Weitblick und schneller Erreichbarkeit von Linz. Es handelt sich hier um die schönen Höhenlagen, die Linz umrahmen und einen unverbaubaren Blick über das Linzer Becken, die Donau und bei klarem Wetter bis zu den Alpen bieten. Diese Aussichtslage ist ein Alleinstellungsmerkmal, das sich in der Region Linz nur an wenigen Orten findet.

Wohnen im Grünen, arbeiten in der Stadt - der Standort ermöglicht es, die Ruhe und Natur einer ländlichen Umgebung zu genießen, während das Linzer Stadtzentrum, der Arbeitsmarkt und die Infrastruktur der Landeshauptstadt in maximal 20 Minuten erreichbar sind. Dies bietet eine hohe Lebensqualität, die sowohl naturverbundenes Wohnen als auch berufliche Flexibilität vereint.

Ein Grundstück in dieser Region zu erwerben, bedeutet somit, in eine seltene Kombination aus exklusivem Wohnkomfort, hohem Erholungswert und maximaler urbaner Anbindung zu investieren. Das Areal in Altlichtenberg bietet somit eine seltene Kombination aus attraktiver Lage und hohem Wertsteigerungspotenzial.

Eigenschaften und Widmung:

Das zum Verkauf stehende Areal zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

Leichte Hanglage: die topografische Beschaffenheit ermöglicht eine Bebauung, die den Panoramablick optimal nutzt und moderne Architekturkonzepte zulässt.

Grüne Naturlage: die Grundstücke sind eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Mühlviertels, was eine hohe Lebens- und Wohnqualität sicherstellt.

Gemischte Widmung: Die Grundstücke sind teilweise als Bauland Wohngebiet und teilweise als Grünland gewidmet. Diese Kombination bietet Flexibilität bei der Planung und Nutzung.

Potenziale für verschiedene Zielgruppen:

Die Grundstücke eignen sich ideal für Investoren und Bauträger - durch die Widmung als Bauland Wohngebiet und die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Umgebung von Linz eignet sich das Areal hervorragend für die Entwicklung von Projekten. Die Lage im "Grünen Gürtel" von Linz garantiert eine starke Nachfrage und stabile Wertentwicklung.

Privater Wohnbau: auch für Privatpersonen, die ihren Traum vom Eigenheim realisieren möchten, bieten diese Grundstücke die Möglichkeit, in einer exklusiven Lage zu bauen. Der Weitblick und die schnelle Anbindung nach Linz sind ein entscheidender Vorteil.

Nachhaltigkeit als Investmentfaktor:

Der Standort im Grünen Gürtel von Linz und die naturnahe Umgebung fördern eine nachhaltige Wertentwicklung. Die hohe Lebensqualität, die starke Anbindung an Linz und die begrenzte Verfügbarkeit solcher Grundstücke machen sie zu einem zukunftssicheren und wertstabilen Investment.

Lage/Potenzial:

Die hohe Nachfrage nach Bauland in der Region Linz und die perfekte Kombination aus Stadtnähe und Grünlage bestimmt die Attraktivität dieses schönen Grundstückareals in

wunderschöner Grünlage. Die Orts- und Regionsentwicklung wurde von der Gemeinde Lichtenberg in den letzten Jahren auf hohem, aktivem Niveau betrieben. Die Verbindung Ganzjahreswohnen und sensible Einbindung in die Natur sind Grundprinzipien jeglicher weiteren Bebauung und Erschließung.

Kurzes Standortprofil:

Lichtenberg und Altlichtenberg sind zwei Orte im Mühlviertel, die sich durch ihre strategische Lage in unmittelbarer Nähe zu Linz auszeichnen. Sie bieten eine attraktive Kombination aus ländlicher Wohnqualität und urbaner Anbindung.

Geografische und demografische Merkmale

Lichtenberg liegt erhöht auf einem Bergrücken und bietet Weitblicke auf das Linzer Becken. Altlichtenberg, der historisch ältere Ortsteil, liegt etwas tiefer und ist geprägt von seiner ländlichen Struktur. Beide Orte bilden eine Marktgemeinde mit einer Einwohnerzahl von rund 2.800 (Stand 2024).

Infrastruktur und Versorgungsqualität:

Verkehrsanbindung: die Anbindung an die Landeshauptstadt Linz ist effizient. Die Fahrzeit beträgt mit dem Auto ca. 20 Minuten. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien (OÖVV) sichergestellt, die eine regelmäßige Verbindung zum Linzer Zentrum gewährleisten.

Wirtschaft und Nahversorgung: die Infrastruktur ist auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtet. In Altlichtenberg befindet sich ein Nah&Frisch-Markt als zentraler Versorgungspunkt, in Lichtenberg gibt es weiters diverse Gastronomieangebote.

Bildung und soziale Einrichtungen: die Gemeinde verfügt über eine Volksschule, einen Kindergarten und eine Krabbelstube. Diese Einrichtungen sind gut etabliert und decken den Bedarf der Familien ab.

Lebensqualität und Freizeitmöglichkeiten:

Die erhöhte Lage und die umliegende Natur bieten ein hohes Maß an Lebensqualität. Das Freizeitangebot umfasst:

- ein weitläufiges Wander- und Radwegenetz.

- Langlaufloipen im Winter.

- sportliche Veranstaltungen wie der jährliche "Gis-Lauf".

Die Region ist also eine beliebte Wahl für Pendler und Familien, die eine Balance zwischen naturverbundenem Wohnen und der Erreichbarkeit der Stadt suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.425m
Apotheke <3.350m
Klinik <3.900m
Krankenhaus <6.450m

Kinder & Schulen
Schule <1.300m
Kindergarten <1.325m
Universität <4.350m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.200m
Bäckerei <3.075m
Einkaufszentrum <4.400m

Sonstige
Bank <1.275m
Geldautomat <1.275m
Post <3.400m
Polizei <4.550m

Verkehr
Bus <1.175m
Straßenbahn <3.400m
Bahnhof <4.200m
Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <8.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap