

Sonniges Baugrundstück in Leoben – attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur



Objektnummer: 6409/735

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neudorfer Straße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Kaufpreis:	177.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thobias Rampitsch

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

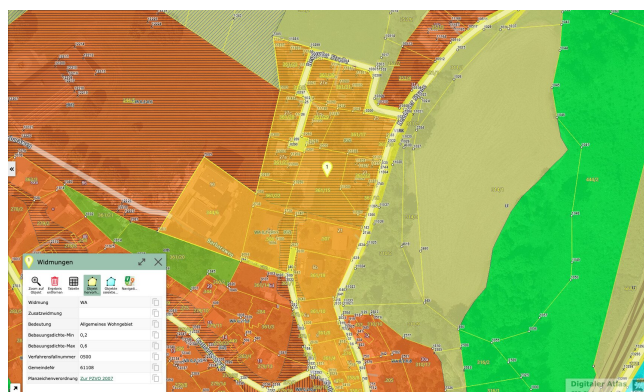
T +43351244159
H +4367762195156

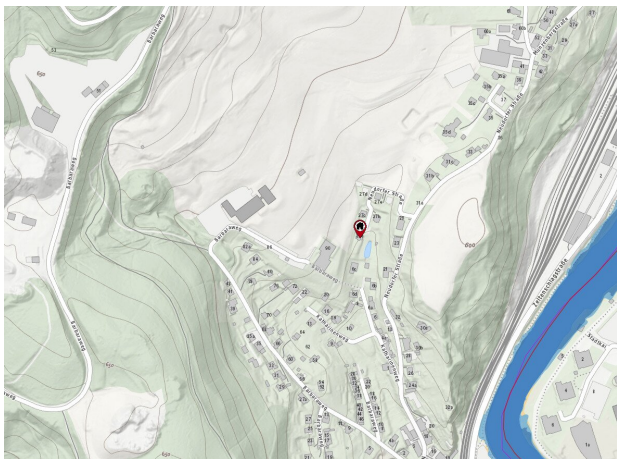
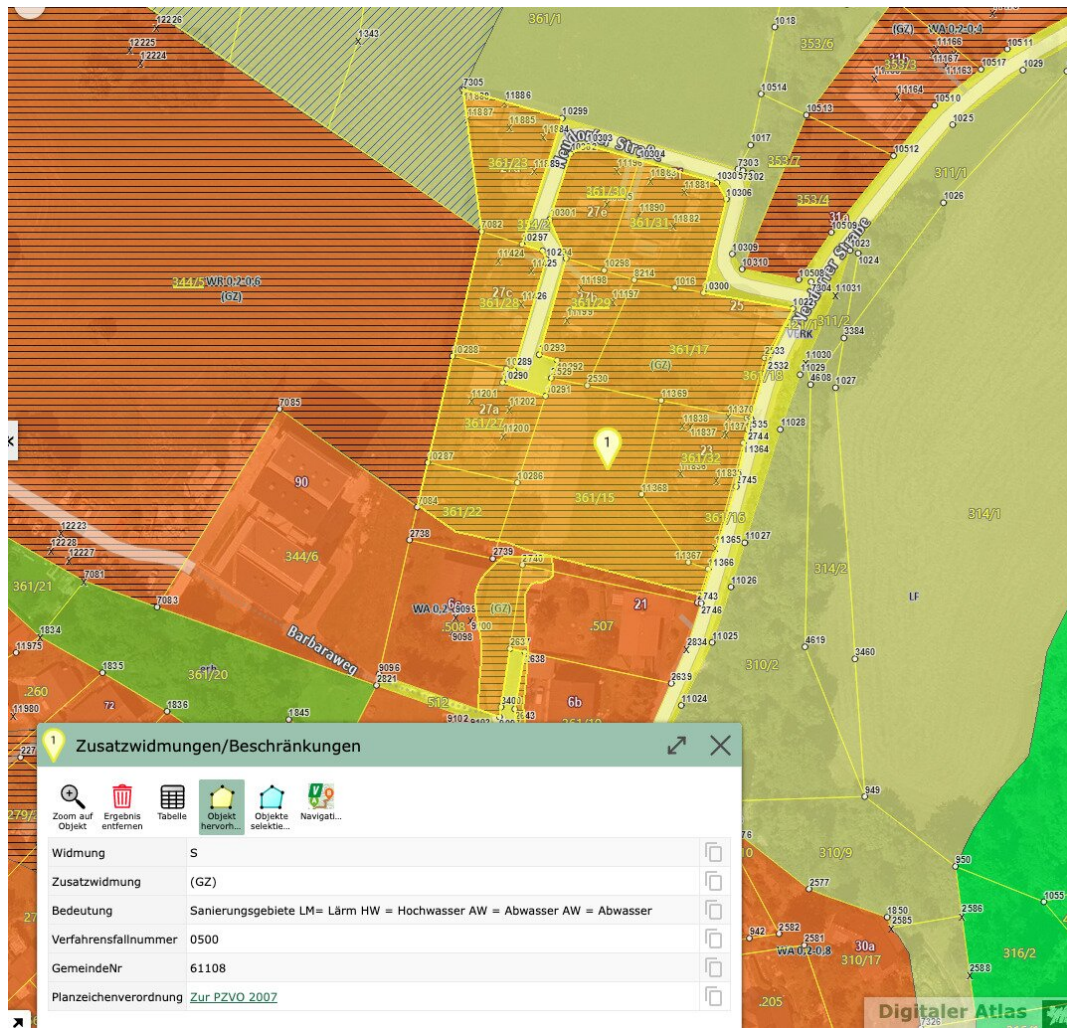
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sonniges Baugrundstück in der **Neudorfer Straße 27a, 8700 Leoben**, mit der **Grundstücksnummer 361/15**.

Das Grundstück befindet sich in **Hanglage** und ist als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6** gewidmet. **Derzeit liegt für das Grundstück kein Bebauungsplan vor**. Die konkrete Ausgestaltung eines zukünftigen Bauvorhabens ist daher im Vorfeld mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen.

Die Hanglage bietet interessante Möglichkeiten für eine individuelle architektonische Gestaltung und kann bei entsprechender Planung attraktive Wohn- und Außenbereiche ermöglichen.

Widmung und besondere Hinweisbereiche

Für das Grundstück bestehen mehrere besondere Kennzeichnungen bzw. Hinweisbereiche:

- **LM – Lärm**
- **HW – Hochwasser**
- **AW – Abwasser**
- weitere sanierungs- bzw. baurechtlich relevante Vorgaben

Diese Kennzeichnungen schließen eine Bebauung grundsätzlich nicht aus. Sie bedeuten jedoch, dass bei einer konkreten Planung bestimmte baurechtliche Vorgaben und Maßnahmen berücksichtigt und vorab mit der zuständigen Gemeinde bzw. Baubehörde abgestimmt werden müssen.

Anschlüsse und Leitungen

Die infrastrukturelle Situation stellt sich derzeit wie folgt dar:

- **Wasser:** Eine öffentliche Wasserleitung ist direkt am Grundstück vorhanden
- **Strom:** Leitung entlang der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden
- **Datenleitung:** ebenfalls entlang der östlichen Grundstücksgrenze
- **Gas:** Gasleitung entlang der südlichen Grundstücksgrenze
- **Kanal:** Ein unmittelbarer Zugang zum öffentlichen Kanal besteht derzeit nicht direkt am Grundstück. Die konkrete Anschlussmöglichkeit ist im Zuge einer zukünftigen Bebauung mit der zuständigen Gemeinde bzw. dem Kanalbetreiber abzuklären.

Lage, Ausrichtung und Sonneneinstrahlung

Besonders hervorzuheben ist die **sehr gute Sonneneinstrahlung** des Grundstücks. Bereits am vormittags liegt das Grundstück großflächig in der Sonne.

Durch die **westliche Ausrichtung** genießen zukünftige Bewohner besonders die angenehme Nachmittags- und Abendsonne. Die **Hanglage** eröffnet zudem vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für sonnige Terrassen, attraktive Gartenflächen und großzügige Wohnbereiche mit direktem Bezug ins Freie.

Das Grundstück bietet damit eine interessante Grundlage für die Verwirklichung eines individuellen Wohnprojekts in Leoben.

Hinweis: Die konkrete Bebaubarkeit, Leitungsführung, Anschlussmöglichkeiten, allfällige Anschlusskosten sowie behördliche Auflagen sind im Zuge eines konkreten Bauvorhabens mit den zuständigen Behörden und Versorgungsunternehmen abzuklären.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap