

Viel Raum für Ihr Zuhause – Baugrundstück in ruhiger Wohnlage



Objektnummer: 5675/615

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2443 Loretto
Kaufpreis:	247.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Emmer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

T +43 676 444 00 09

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

LORETTO
NÄHE EISENSTADT

RUHIGE LAGE.
VIELFÄLTIGE
MÖGLICHKEITEN.

Baugrundstück für Private.



WIDMUNG
BAULAND WOHNEN



BAUKLASSE I



MAX. 40 %
BEBAUUNGSDICHTE



LORETTO
NÄHE EISENSTADT

CA.

1.276 m²

BAULAND WOHNEN

36 × 36 m
L × B

*Potenzial
schaffen.*



Objektbeschreibung

Viel Raum für Ihr Zuhause – Baugrundstück in ruhiger Wohnlage

Wohnträume brauchen Raum – und genau diesen bietet dieses attraktive Baugrundstück in Loretto.

Mit einer Fläche von rund 1.276 m² eröffnet die Liegenschaft großzügige Möglichkeiten für die Verwirklichung eines individuell geplanten Eigenheims. Die annähernd quadratische Grundstücksstruktur mit Abmessungen von ca. 36 × 36 Metern ermöglicht eine besonders flexible und effiziente Planung.

Ob moderner Bungalow, klassisches Einfamilienhaus oder großzügiges Familienhaus mit Terrasse, Garage, Garten und Pool: Der vorteilhafte Grundstückszuschnitt bietet eine attraktive Ausgangsbasis, um Wohnen und Außenbereiche harmonisch miteinander zu verbinden.

Neben dem zukünftigen Wohnhaus bleibt ausreichend Raum für einen weitläufigen Garten, Spielbereiche für Kinder, eine sonnige Terrasse, einen Pool oder persönliche Rückzugsorte im Grünen. Auch eine Garage, ein Carport und weitere Nebenflächen lassen sich – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung – gut in ein zukünftiges Baukonzept integrieren.

Bebauung und Planungsmöglichkeiten

Das Grundstück ist als Bauland Wohnen gewidmet. Gemäß der derzeit online abrufbaren Bebauungsrichtlinie der Marktgemeinde Loretto sind eine offene Bebauungsweise und eine maximale Bebauungsdichte von 40 % vorgesehen.

Bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.276 m² ergibt sich daraus rechnerisch eine potenziell bebaubare beziehungsweise überbaubare Fläche von bis zu rund 510 m². Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um die mögliche Wohnfläche, sondern um einen rechnerischen Wert auf Basis der Grundstücksfläche und der angegebenen Bebauungsdichte.

Nach den online verfügbaren Bebauungsrichtlinien für das Neubaugebiet von Loretto sind darüber hinaus grundsätzlich folgende Rahmenbedingungen vorgesehen:

- offene Bebauungsweise
- maximale Bebauungsdichte von 40 %

- vordere Baulinie mindestens 3 Meter von der Straßenfluchtlinie
- maximal zwei Geschosse oder ein Geschoss mit ausgebautem Dachgeschoss
- maximale Gebäudehöhe von 6,50 Metern
- maximale absolute Bauwerkshöhe von 10 Metern
- Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer beziehungsweise Kombinationen daraus

Die tatsächlich realisierbare Bebauung hängt insbesondere von den einzuhaltenden Bauabständen, der konkreten Gebäudeanordnung, der Zufahrt, den erforderlichen Stellplätzen, den vorhandenen Anschlüssen, möglichen Leitungsrechten und den Vorgaben der zuständigen Baubehörde ab. Sämtliche Bebauungsangaben sind daher vor einer Kaufentscheidung und vor Beginn der Planung durch die Marktgemeinde Loretto verbindlich bestätigen zu lassen.

Ruhige und gewachsene Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich in einer angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Loretto. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend von Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und Grünflächen geprägt.

Die geringe bauliche Verdichtung und der dörfliche Charakter schaffen ein privates, familienfreundliches Wohnumfeld. Die Lage eignet sich besonders für Käufer, die bewusst abseits des städtischen Trubels wohnen möchten und dabei Wert auf Ruhe, Natur und persönlichen Freiraum legen.

Gleichzeitig bleibt die Landeshauptstadt Eisenstadt gut erreichbar. Damit verbindet der Standort die Lebensqualität einer kleineren burgenländischen Gemeinde mit den infrastrukturellen Möglichkeiten eines regionalen Zentrums.

Infrastruktur und Nahversorgung

Für Familien bietet die Lage praktische Vorteile: Die Schule befindet sich nur rund 550 Meter vom Grundstück entfernt und ist damit grundsätzlich auch zu Fuß gut erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt in lediglich etwa 100 Metern Entfernung.

Über die regionale Buslinie 235 bestehen Verbindungen unter anderem in Richtung Eisenstadt und Ebreichsdorf. Die Fahrt nach Eisenstadt dauert je nach Verbindung etwa 17 bis 20 Minuten. Aktuelle Abfahrtszeiten und Taktungen sind dem jeweiligen Fahrplan zu entnehmen.

Für ein umfassenderes Einkaufs-, Gastronomie-, Bildungs- und Gesundheitsangebot steht

insbesondere das rund 13 Kilometer entfernte Eisenstadt zur Verfügung. Dort befinden sich zahlreiche Supermärkte, Fachgeschäfte, Einkaufszentren, Restaurants, weiterführende Schulen, medizinische Einrichtungen und das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder.

Für größere Einkäufe und regelmäßige Alltagswege ist ein eigener Pkw von Vorteil. Durch die nahe gelegene Bushaltestelle besteht gleichzeitig eine öffentliche Alternative für Fahrten in die umliegenden Gemeinden und nach Eisenstadt.

Regionale Anbindung

Loretto liegt zwischen dem Raum Eisenstadt und dem südöstlichen Wiener Umland. Über das regionale Straßennetz sind Eisenstadt, Ebreichsdorf, Mannersdorf am Leithagebirge und weitere Gemeinden der Region gut erreichbar.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich rund acht Kilometer entfernt. Über die regionalen Bahnhöfe und Eisenstadt bestehen weiterführende Verbindungen in Richtung Wien, Wiener Neustadt und Neusiedl am See.

Damit eignet sich die Lage auch für Käufer, die ruhig und naturnah wohnen möchten, beruflich oder privat aber regelmäßig in der Region beziehungsweise im Großraum Wien unterwegs sind.

Natur, Freizeit und Lebensqualität

Die Nähe zum Leithagebirge verleiht dem Standort einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren lassen sich in der umliegenden Landschaft unternehmen. Wälder, Weinberge und weitläufige Felder prägen die Region und schaffen einen attraktiven Ausgleich zum Alltag.

Auch der Neusiedler See, zahlreiche Ausflugsziele im Nordburgenland sowie das kulturelle und gastronomische Angebot von Eisenstadt sind gut erreichbar.

Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen, Natur und persönlichen Freiraum mit einer alltagstauglichen regionalen Infrastruktur – eine Kombination, die insbesondere für Familien, Paare und private Häuslbauer langfristige Wohnqualität verspricht.

Die wichtigsten Eckdaten

- Grundstücksfläche: ca. 1.276 m²
- Grundstücksform: annähernd quadratisch
- Abmessungen: ca. 36 × 36 m

- Widmung: Bauland Wohnen
- Bebauungsweise: offen
- Maximale Bebauungsdichte: laut online abrufbarer Bebauungsrichtlinie 40 %
- Rechnerisch potenziell bebaubare Fläche: bis zu ca. 510 m²
- Nutzungsart: Wohnen
- Ruhige und gewachsene Wohnlage
- Schule und Bushaltestelle fußläufig erreichbar

Ein Grundstück für langfristige Wohnqualität

Dieses Grundstück richtet sich an Käufer, die ihr zukünftiges Zuhause nicht an einen bestehenden Grundriss anpassen, sondern von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen planen möchten.

Die großzügige Fläche, der annähernd quadratische Zuschnitt, die ruhige Wohnlage und die Nähe zu Eisenstadt schaffen dafür eine überzeugende Ausgangsbasis.

Hier entsteht nicht einfach ein Haus – sondern ein Zuhause mit Raum für Familie, Garten, Freizeit und langfristige Perspektiven.

Wichtiger Hinweis

Sämtliche Angaben zu Widmung, Bebauungsweise, Bebauungsdichte, Gebäudehöhe und sonstigen baurechtlichen Bestimmungen basieren auf den derzeit online abrufbaren Informationen der Marktgemeinde Loretto und sind unverbindlich. Die konkrete Bebaubarkeit, Grundstücksaufschließung, Verfügbarkeit und Dimensionierung der Versorgungsanschlüsse, mögliche Servitute und Leitungsrechte sowie sämtliche baurechtlichen Rahmenbedingungen sind vor einer Kaufentscheidung durch die zuständige Baubehörde, das Grundbuch und die jeweiligen Versorgungsträger verbindlich zu prüfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <7.500m

Krankenhaus <8.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <4.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <5.500m
Post <5.000m
Polizei <8.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <8.000m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap