5.119 m² GRUNDSTÜCK IN OBERWART | 4.366 m² BAULAND WOHNGEBIET | TEILUNG DENKBAR



Objektnummer: 1643/198

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7400 Oberwart
Kaufpreis:	710.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +436643005626
H +436643005626

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



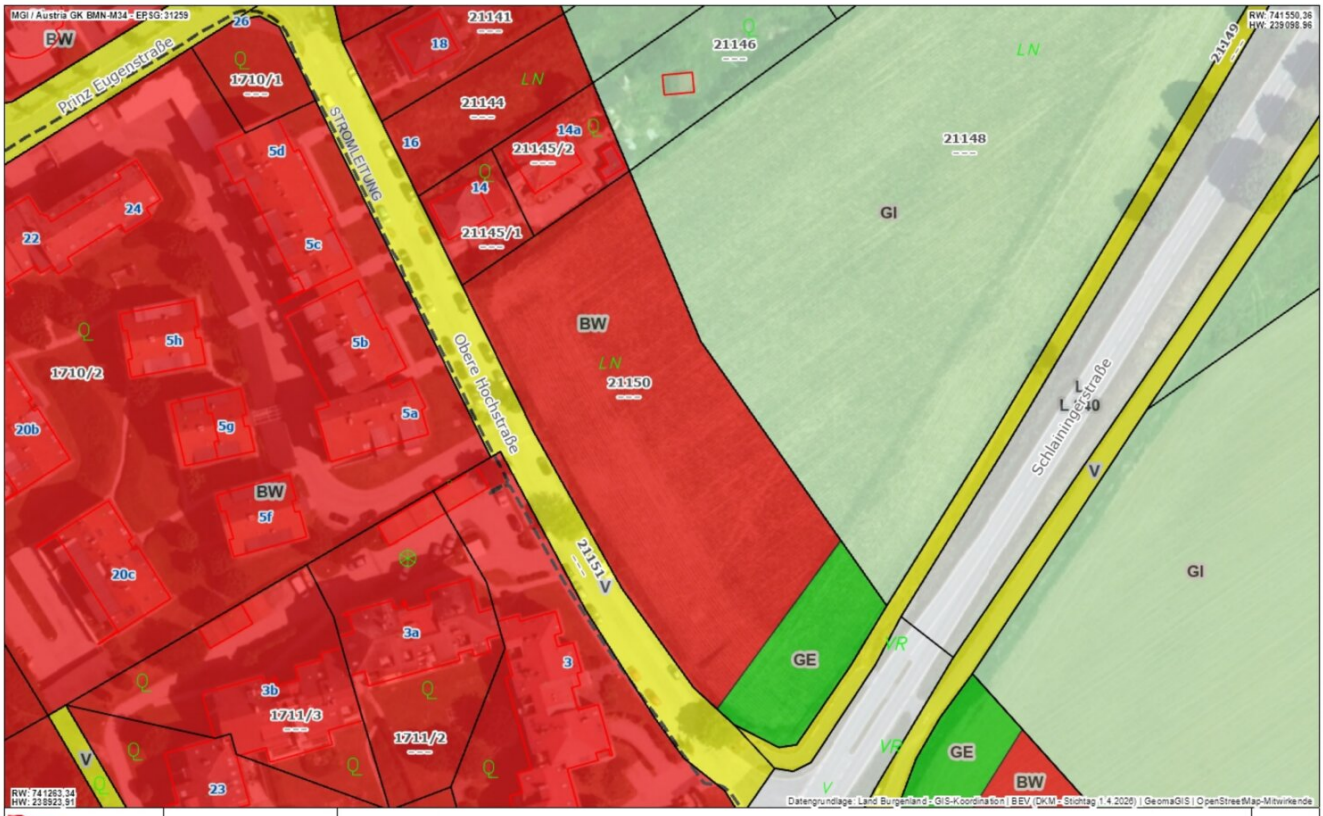












GeoDaten Burgenland

Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1
7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at

Datenauszug:

0 M 1:1.000 50 m

1:1000
Papierformat A4

Erstellt am: 20.10.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



GeoDaten Burgenland

Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1
7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at

Datenauszug:

0 M 1:1.000 50 m

1:1000
Papierformat A4

Erstellt am: 20.10.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



GeoDaten Burgenland

Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1
7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at

Datenauszug:

0 M 1:1.000 50 m

1:1000
Papierformat A4

Erstellt am: 20.10.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

Objektbeschreibung

Eine großzügige Grundstücksfläche. Verschiedene Möglichkeiten der Wohnbebauung.

In der **Oberen Hochstraße in Oberwart** steht eine Liegenschaft mit insgesamt **5.119 m² Grundstücksfläche** zum Verkauf. Davon sind rund **4.366 m² als Bauland-Wohngebiet (BW)** und weitere **753 m² als Erholungsgebiet (GE)** gewidmet.

Die zusammenhängende Fläche bietet insbesondere Bauträgern, Projektentwicklern und Investoren eine interessante Grundlage für die Planung eines Wohnbauvorhabens. Die Grundstücksgröße erlaubt es, unterschiedliche Bebauungskonzepte zu prüfen - von mehreren eigenständigen Einfamilienhäusern über Doppelhäuser bis hin zu einer zusammenhängenden Wohnanlage.

Auch die Aufteilung in einzelne Baugrundstücke kommt grundsätzlich in Betracht. Damit bestehen unterschiedliche Ansätze für die künftige Nutzung und Verwertung der Liegenschaft.

5.119 m², die sich am besten aus der Vogelperspektive zeigen -
klicken Sie auf den Link und entdecken Sie das Grundstück im Video!

Grundstücksdaten im Überblick

- **Adresse:** Obere Hochstraße, 7400 Oberwart
- **Gesamtgrundstücksfläche:** 5.119 m²
- **Bauland-Wohngebiet (BW):** ca. 4.366 m²
- **Erholungsgebiet (GE):** ca. 753 m²
- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet und Erholungsgebiet
- **Grundstücksteilung:** grundsätzlich denkbar, vorbehaltlich der rechtlichen und technischen Voraussetzungen

Wohnbau auf großzügiger Fläche

Mit rund **4.366 m² gewidmetem Bauland-Wohngebiet** steht eine Fläche zur Verfügung, die unterschiedliche Wohnformen zulässt, sofern diese mit den geltenden Bebauungsvorschriften vereinbar sind. Für **Bauträger und Projektentwickler** ist insbesondere die Möglichkeit interessant, die Grundstücksfläche im Rahmen einer Gesamtplanung zu strukturieren und auf mehrere Baukörper oder eigenständige Bauplätze aufzuteilen.

Denkbar sind sowohl klassische Einfamilienhäuser mit privaten Gärten als auch Doppelhäuser oder eine Wohnanlage mit mehreren Einheiten. Welche Variante tatsächlich umgesetzt werden kann, hängt von der Grundstücksgeometrie, den geltenden Bebauungsbestimmungen und der erforderlichen Erschließung ab.

Die zusätzlich als Erholungsgebiet gewidmeten rund 753 m² können bei der konzeptionellen Planung berücksichtigt werden. Ihre konkrete Nutzung richtet sich nach den dafür geltenden Widmungsvorschriften.

Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Oberwart

Für die bauliche Nutzung der Liegenschaft sind das Burgenländische Baugesetz, die Burgenländische Bauverordnung sowie die jeweils geltenden örtlichen Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Oberwart maßgeblich.

Die veröffentlichten Oberwarter Bebauungsrichtlinien sehen für Grundstücke im **Bauland-Wohngebiet grundsätzlich eine maximale bauliche Ausnutzung von 40 %** vor, sofern für den betreffenden Bereich keine abweichenden Sonderbestimmungen gelten.

Darüber hinaus sind insbesondere **folgende Vorgaben** zu berücksichtigen:

- **Bebauungsweise:** Je nach geltendem Regelungsbereich und örtlichen Vorgaben kommen unterschiedliche Bebauungsweisen in Betracht.

- **Grenzabstände:** Bei offener Bebauung sind grundsätzlich mindestens 3 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Für diese Bebauungsweise ist nach dem Burgenländischen Baugesetz grundsätzlich eine Grundstücksbreite von mindestens 15 m erforderlich.

- **Gebäudehöhe und Geschoßanzahl:** Diese richten sich nach den für das jeweilige Grundstück geltenden örtlichen Festlegungen.

- **Bebauungsdichte:** Die zulässige bauliche Ausnutzung ist anhand der konkret anwendbaren Bebauungsrichtlinien beziehungsweise eines allfälligen Teilbebauungsplans zu beurteilen.

- **Erschließung:** Die verkehrstechnische Anbindung sowie die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Projektplanung zu berücksichtigen.

Die endgültig zulässige Bebauung ist anhand der konkreten Grundstücksnummern und der dafür geltenden Bestimmungen mit der zuständigen Baubehörde abzuklären.

Grundstücksteilung und rechtliche Rahmenbedingungen

Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine **Teilung in mehrere eigenständige Bauparzellen grundsätzlich vorstellbar**.

Eine solche Teilung ist jedoch nicht mit einer bereits bestehenden baurechtlichen Genehmigung gleichzusetzen. Die tatsächliche Durchführbarkeit hängt insbesondere von der Einhaltung der geltenden Bebauungsbestimmungen, der Größe und dem Zuschnitt der neu entstehenden Grundstücke sowie deren gesicherter Erschließung ab.

Für die Umsetzung sind ein entsprechender Teilungsplan durch einen hierzu befugten Vermessungstechniker sowie die erforderlichen behördlichen und grundbücherlichen Schritte notwendig. Allfällige Zufahrts- und Leitungsrechte sowie die Auswirkungen der unterschiedlichen Flächenwidmungen sind dabei gesondert zu berücksichtigen.

Die Anzahl und Größe möglicher Bauparzellen sowie die darauf realisierbaren Gebäude und Wohneinheiten sind im Rahmen einer konkreten Projektplanung festzulegen.

Grundbücherliche Situation

Im Grundbuch ist ein **Wiederkaufsrecht** zugunsten der Stadtgemeinde Oberwart eingetragen, das im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vom **15. November 2023** und einem vereinbarten Bauzwang von 24 Monaten begründet wurde. Gemäß Punkt 8 der vertraglichen Vereinbarung war das Wiederkaufsrecht spätestens sechs Wochen nach Ablauf des Bauzwangs auszuüben.

Die vertraglich vorgesehene Ausübungsfrist endete am 27. Dezember 2025. Da das Wiederkaufsrecht innerhalb dieser Frist nicht ausgeübt wurde, ist es gemäß der vertraglichen Regelung erloschen.

Die allenfalls noch erforderliche grundbücherliche Löschung des eingetragenen Rechts ist

gesondert vorzunehmen.

Mein Service

Sie möchten sich einen persönlichen Eindruck von der Liegenschaft verschaffen oder die vorhandenen Grundstücksunterlagen für eine erste Projektprüfung einsehen? Gerne übermittle ich Ihnen die verfügbaren Unterlagen und vereinbare einen Besichtigungstermin vor Ort.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

? **+43 664 300 56 26**

Caroline Viktoria Gütler M.A.

Immobilienfachberaterin

Die Lage - Wohnen in der Bezirkshauptstadt Oberwart

Die Obere Hochstraße befindet sich in der südburgenländischen Bezirkshauptstadt Oberwart, die als regionales Wirtschafts-, Bildungs- und Versorgungszentrum eine wichtige Rolle einnim mt. Die Stadt bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, m edizinischer Versorgung sowie einem breiten Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinri chtungen bis hin zu weiterführenden Schulen.

Auch wirtschaftlich ist Oberwart ein bedeutender Standort der Region. Zahlreiche Handels- un d Dienstleistungsbetriebe, das Krankenhaus sowie die gute Anbindung an das überregionale S traßennetz prägen die Stadt. Über die B50 und die nahegelegene A2 sind sowohl die umliegen den Gemeinden als auch größere Wirtschaftsstandorte gut erreichbar.

Für die Entwicklung neuer Wohnhäuser verbindet der Standort damit die Vorzüge einer gewac hsenen Stadt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap