Baugrundstück in Oberwart | Individuelle Grundstücksgrößen für Ihr Eigenheim



Objektnummer: 1643/202

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7400 Oberwart
Kaufpreis:	97.300,00 €

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.


Die eingezeichneten Grundstücksgrenzen dienen der Veranschaulichung
und stellen keine vermessungstechnisch verbindliche Darstellung dar.



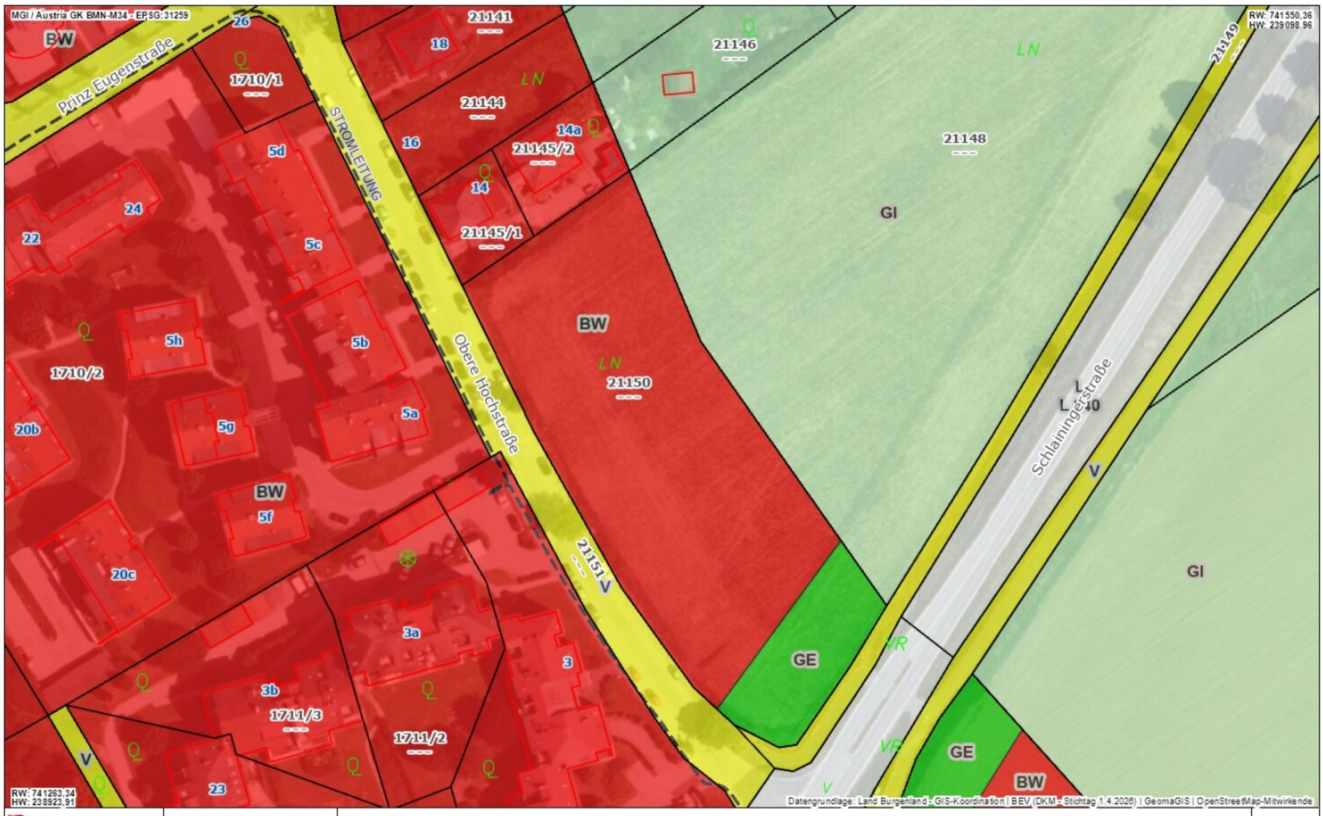









30



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



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: 29.10.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

Objektbeschreibung

Wohnen nach den eigenen Vorstellungen

Ein eigenes Haus, ein großzügiger Garten und ausreichend Platz, um persönliche Wohnwünsche zu verwirklichen.

In der **Oberen Hochstraße in Oberwart** bietet sich die Möglichkeit, ein **Baugrundstück mit einer beispielhaften Fläche** von rund **700 m²** zu erwerben. Die Besonderheit liegt in der flexiblen Grundstücksgestaltung: Da die einzelnen Bauparzellen noch nicht endgültig festgelegt wurden, können **individuelle Wünsche hinsichtlich der Grundstücksgröße** bereits bei der Planung berücksichtigt werden.

Ob ein modernes Einfamilienhaus mit großzügigen Glasflächen, ein eingeschossiger Bungalow oder ein klassisches Familienhaus mit Garten - die Grundstücksflächen bieten unterschiedliche Möglichkeiten, das zukünftige Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Über den nachfolgenden Link gelangen Sie zu unserem Immobilienvideo und können sich bereits vorab ein Bild vom Grundstück und seiner Umgebung machen.

Hier klicken für das Video!

Grundstücksflächen mit Gestaltungsspielraum

Die **gesamte Liegenschaft** umfasst eine Fläche von **5.119 m²** und setzt sich hinsichtlich ihrer Flächenwidmung wie folgt zusammen:

- Ca. **4.366 m² Bauland-Wohngebiet** (BW)
- Ca. **753 m² Erholungsgebiet** (GE)

Die **angebotene Grundstücksfläche von rund 700 m²** stellt eine **beispielhafte Teilfläche** der bestehenden Liegenschaft dar.

Da bislang keine endgültige Parzellierung vorgenommen wurde, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, auch abweichende Grundstücksgrößen zu berücksichtigen. Denkbar sind beispielsweise Bauparzellen mit rund 400m², 600 m², 1.000 m² oder darüber hinaus. Die tatsächliche Grundstücksgröße und der jeweilige Zuschnitt werden unter Berücksichtigung der individuellen Wünsche sowie einer zweckmäßigen und **rechtlich zulässigen Parzellierung** festgelegt.

Eine Grundstücksfläche von rund 700 m² bietet, abhängig von der konkreten Bebauung, ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus mit Terrasse, Garten, zusätzlichen Stellplätzen oder einem Pool.

Bauliche Möglichkeiten und individuelle Parzellierung

Die als **Bauland-Wohngebiet gewidmeten Flächen** sind grundsätzlich für eine Wohnbebauung vorgesehen und ermöglichen die Planung unterschiedlicher Wohnkonzepte im Rahmen der geltenden baurechtlichen Bestimmungen. Die konkrete Bebauung richtet sich nach dem **Burgenländischen Baugesetz**, dem **Burgenländischen Raumplanungsgesetz** sowie den für die Liegenschaft maßgeblichen **örtlichen Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Oberwart**.

Bei der geplanten Grundstücksteilung können individuelle Flächenwünsche berücksichtigt werden. Voraussetzung hierfür ist eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Parzellierung, bei der insbesondere die Grundstücksform, die Zufahrtsmöglichkeiten sowie die erforderliche Erschließung berücksichtigt werden.

Die **endgültige Festlegung der Grundstücksgrenzen** erfolgt im Zuge einer entsprechenden **Vermessung und Teilungsplanung**. Die zulässige Bebauungsweise, Gebäudehöhe und Bebauungsdichte sind anhand der jeweiligen Teilfläche und der geltenden baurechtlichen Vorgaben zu beurteilen.

Rechtliche Grundlagen zum Grundstückserwerb

Die **angebotene Grundstücksfläche von ca. 700 m²** ist derzeit noch kein eigenständiges, grundbücherlich ausgewiesenes Grundstück, sondern eine beispielhafte Teilfläche der bestehenden Liegenschaft. Die endgültige Grundstücksgröße sowie der konkrete Grenzverlauf werden im Rahmen einer **noch durchzuführenden Grundstücksteilung** festgelegt.

Die Teilung und der anschließende Erwerb erfolgen vorbehaltlich der vermessungstechnischen Durchführbarkeit, der erforderlichen behördlichen Genehmigungen, der rechtlich gesicherten Erschließung sowie der grundbücherlichen Durchführung. Die dargestellten Grundstücksgrößen dienen der Veranschaulichung möglicher Teilungsvarianten und stellen keine verbindliche Zusicherung einer bestimmten Grundstückskonfiguration oder Bebauungsmöglichkeit dar.

Ihr Interesse an einem Baugrundstück

Sie planen die Errichtung eines Einfamilienhauses und suchen ein Grundstück, dessen Größe sich an Ihren persönlichen Vorstellungen orientiert? Gerne informieren wir Sie über die Möglichkeiten einer individuellen Grundstücksteilung und besprechen gemeinsam, welche Grundstücksfläche für Ihr geplantes Bauvorhaben infrage kommt.

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 <5.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <2.000m

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