

## Sonniges Baugrundstück in bester Lage von Rufling



**Objektnummer: 7047/99998020**

**Eine Immobilie von LEWOG Beteiligungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gartenlehnerstraße
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Kaufpreis:	560.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilientreuhänder Thomas Watzinger

LEWOG Beteiligungs GmbH  
Ehrenfellnerstraße 2/1  
4060 Leonding

T +43 732 94 58 56  
H +43 664 84 93 953

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







**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:250  
 links unten: 65811 34999  
 rechts oben: 65878 349015  
 MGI\_Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 29.04.2025

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



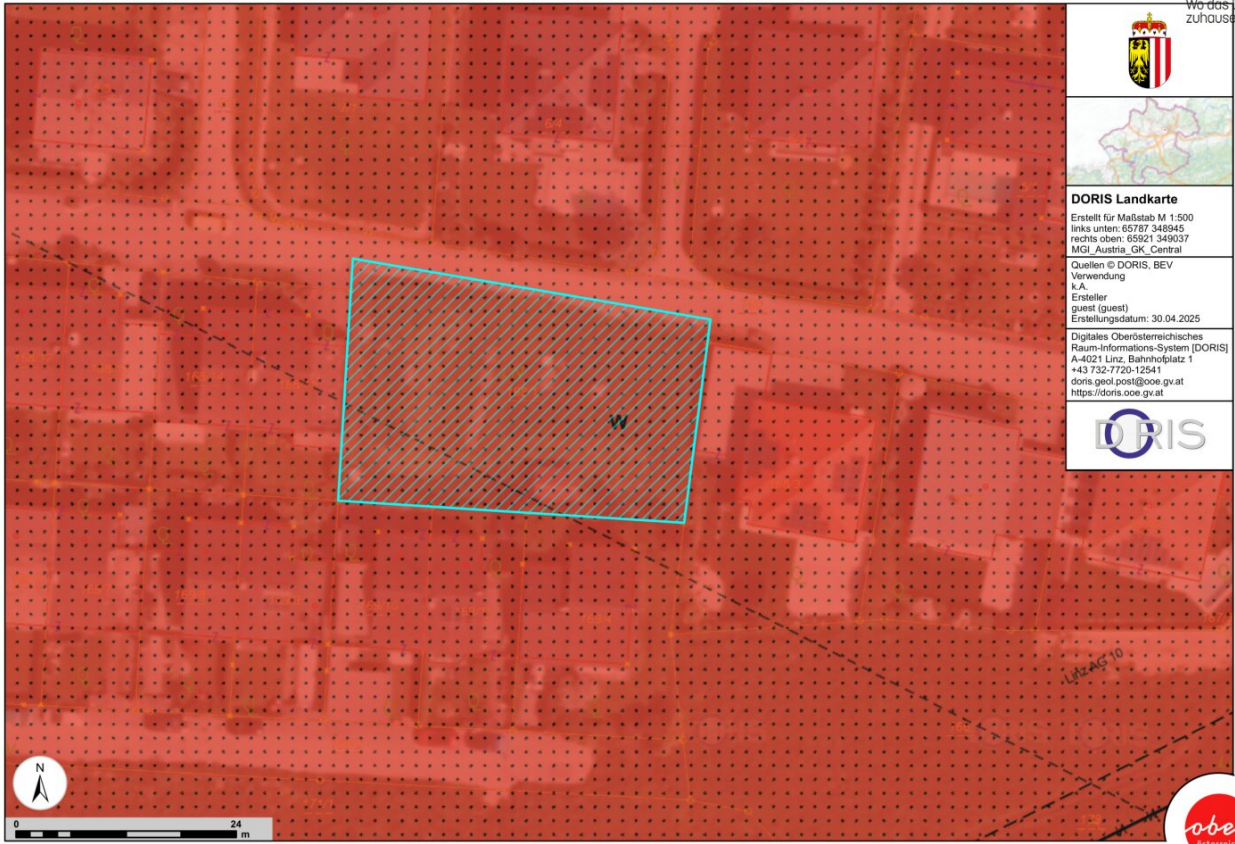



**DORIS Landkarte**

Erstellt für Maßstab M 1:500  
links unten: 65767 349945  
rechts oben: 65921 349037  
MGI\_Austria\_GK\_Central

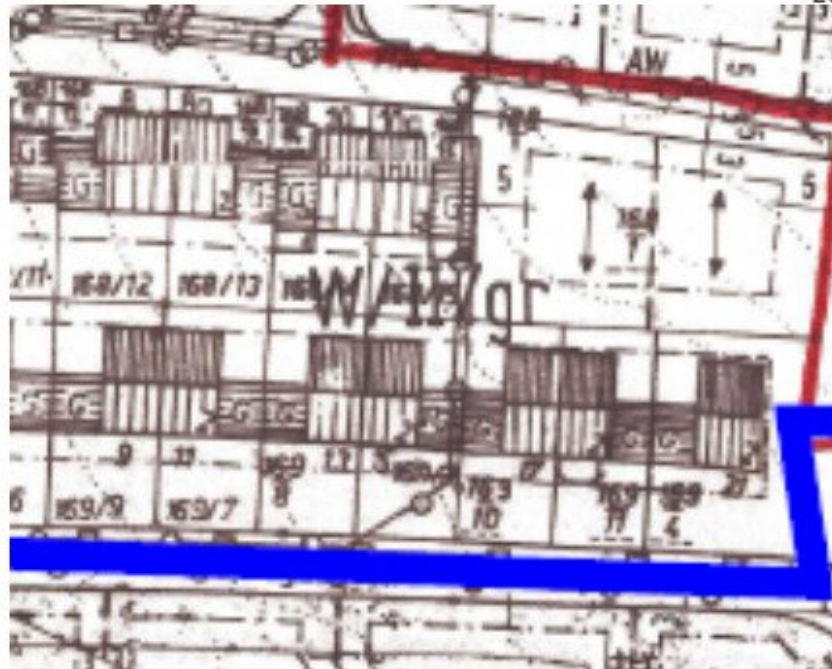
Quellen © DORIS, BEV  
Verwendung  
k.A.  
Ersteller  
guest (guest)  
Erstellungsdatum: 30.04.2025

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>



# LEWOG

Wo das Leben  
zuhause ist.



- (1) 1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG:** DIE PARZELLEN SIND IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN DER GEMEINDE ALS WOHNGEBIET BZW. ALS DORFGEBIET AUSGEWIESEN.
2. **BAUWEISE:** ALS BAUWEISE WIRD OFFENE BAUWEISE, GEKUPPELTE BAUWEISE UND GRUPPE BAUWEISE GEMÄSS § 32 ABS. 5 ZIFFER 2, 3 UND 4 VERORDNET.
3. **FLUCHTLINIEN:** DIE FLUCHTLINIEN SIND, WENN NICHT KOTIERT, MASZTÄBLICH ZU ÜBERNEHMEN.
4. **GESCHOSSHÖHEN:** DIE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST IM PLAN ALS MAXIMALWERT ANGEZEIGT, WOBEI EINE VERRINGERUNG VON JEWEILS EINEM GESCHOSS MÖGLICH IST (z. B. II = 2,5-GEESCHOSSIG ODER EINGESCHOSSIG) - DIE FUSSBODENOBERRANTE DES ERDGESCHOSSES DARF TALSEITIG MAX. 100 CM ÜBER DEM ANGRENZENDEN NATURGEWACHSENEN GELÄNDE LIEGEN.  
-DIE ÜBERMAUERUNG DER ROHDECKENOBERRANTE BEI MAXIMALER GESCHOSSANZAHL DARF MAX. 80 CM BETRAGEN.  
-EIN AUSBAU DES DACHRAUMES FÜR WOHNZWECKE IST MÖGLICH.
5. **GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN (GFZ):** DIE GFZ WIRD FALLS NICHT ANDERS ANGEZEIGT, FÜR EINFAMILIENHÄUSER (OFFENE BEBAUUNG) MIT MAX. 0,4, FÜR HÄUSER IN DER GRUPPE (GRUPPENBAUWEISE) MIT MAX. 0,6 UND FÜR DIE DREI-GEESCHOSSIGEN WOHNBAUTEN MIT MAX. 0,75 BEGRENZT.
6. **WASSERVERSORGUNG:** ANSCHLUSS AN DIE ORTSWASSERLEITUNG  
**ABWASSERBESEITIGUNG:** ANSCHLUSS AN DEN ÖFFENTL. KANAL
- (2) 13. **BEPFLANZUNG, EINFRIEDUNG, SICHTBEREICH:**  
ES SIND VORWIEGEND HEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER ZU PFLANZEN.  
IM BEREICH DER GARAGENEIN- BZW. AUSFAHRTEN IST DIE EINZÄUNUNG BZW. BEPFLANZUNG SO AUSZUFÜHREN DASS DIE SICHTVERHÄLTNISSE NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.
14. DIE **EINDECKUNG DER DÄCHER** HAT MIT ROTEM DECKUNGSMATERIAL ZU ERFOLGEN. IN BAULÜCKEN HAT SICH DIE DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG DER UMGEBENDEN BEBAUUNG ANZUGLEICHEN, WOBEI DIE DACHNEIGUNG VON DIESER MAX. 5 GRAD ABWEICHEN DARF.  
DIE DACHVORSPRÜNGE DÜRFEN AN DER TRAUFE MAX. 80 CM SEIN UND AM FIRST MAX. 100 CM SEIN.
15. DIE NOCH UNBERAUTEN GROSSEN ZUSAMMENHÄNGENDEN GRUNDFLÄCHEN, FÜR DIE SOZIALER WOHNBAU (VERDICTETER FLACHBAU ODER 3-GEESCHOSSIGE VERBAUUNG MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS) VORGESEHEN IST, WURDEN NUR DURCH DIE BAUFLUCHTLINIEN, DIE MAX. HÖHE UND DIE BAUWEISE DEFINIERT, UM EINE SPÄTERE PLANUNG ZU ERLEICHTERN. ES IST JEDOCH SICHERZUSTELLEN, DASS AUCH BEI EINER TEILVERBAUUNG EINER DIESER FLÄCHEN EIN KONZEPT ÜBER DIE BEBAUUNG DER GEAMTEN FLÄCHE VORGELEGT WIRD.  
  
DIE HAUPTFIRSTRICHTUNGEN HABEN GRUNDSÄTZLICH PARALLEL DEN HÖHENSCHICHTLINIEN ZU VERLAUFEN. ZUMINDEST ALLE 15-20 M IST EIN GEBÄUDEVERSATZ ODER EINE FASSADENVERSÄTZUNG BZW. EINE PLASTISCHE DURCHBILDUNG DER FASSADE VORZUSEHEN, DAMIT EINE KLEINTEILIGE, DIFFERENZIERTE BEBAUUNG ENTSTEHT.
- DIE FÜR DIE GESAMTFLÄCHE VORGESEHENE GESCHOSSHÖHE GILT AUCH FÜR DEN EINZELNEN BAUPLATZ.  
DIE BESTIMMUNGEN DER O.Ö. BAU. O. UND DER BAU.VO. SIND EINZUHALTEN.
16. **GARAGEN:** ES SIND PRO HAUS ZWEI GARAGEN ODER AUTO-ABSTELLPLÄTZE BZW. BEI DEN GESCHOSSWOHNBAUTEN 1,5 STELLPLÄTZE PRO WOHNUNG ZU ERRICHTEN.  
  
FÜR JENE BEREICHE, WELCHE DER BEBAUUNGSPLAN NICHT GESONDERT REGELT, GILT SUBSIDIÄR DIE ÖÖ. BAUORDNUNG BZW. DAS O.Ö. BAUTECHNIKESETZ.

## Objektbeschreibung

### **Hier entsteht Zukunft – zum Wohnen oder als Investment.**

Diese attraktive Liegenschaft in begehrter Wohnlage bietet vielseitige Bebauungsmöglichkeiten: Ob ein modernes Doppelhaus, eine Reihenanlage mit bis zu drei Einheiten oder ein großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten – Ihrer Wohnvision sind hier kaum Grenzen gesetzt. Letzteres erfordert zwar eine Änderung des geltenden Bebauungsplanes, doch wurde uns seitens der zuständigen Behörde signalisiert, dass eine entsprechende Anpassung grundsätzlich vorstellbar ist.

Auch für Anleger bietet das Grundstück eine ausgezeichnete Perspektive: Dank des fehlenden Bauzwangs eignet sich die Liegenschaft hervorragend als wertbeständige Kapitalanlage – sei es für eine spätere Bebauung oder zur Nutzung als Freizeitfläche. Grundstücke in Lagen wie dieser sind rar, ihr Wert langfristig stabil und tendenziell steigend. Das 941 m<sup>2</sup> große Grundstück ist voll aufgeschlossen und laut HORA-Abfrage keiner Gefahrenzone (z. B. Hochwasser) zugeordnet. Es ist als Bauland gewidmet und nach Süden ausgerichtet – ideal, um ganztägig von natürlichem Sonnenlicht zu profitieren. Im Zuge einer künftigen Bebauung ist laut Auskunft des Stadtamtes ein schmaler Streifen entlang der Grundstücksgrenze an das öffentliche Gut abzutreten, um die Straßenflucht den Nachbargrundstücken anzugleichen. **Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

**"Ob als Bauplatz für Ihr künftiges Zuhause oder als Investition in die nächsten Jahre – diese Liegenschaft verbindet Lagequalität mit Entwicklungspotenzial. In einer Zeit, in der Bauland immer knapper und teurer wird, stellt diese Liegenschaft eine zukunftssichere Wertanlage dar!"**

*Wir treten hier als gewerblicher Makler auf und weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Informationen und Besichtigungen sind natürlich kostenlos, lediglich bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 % zzgl. 20 % USt. verrechnet.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.750m

Apotheke <2.250m

Krankenhaus <5.750m

Klinik <2.250m



**Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <750m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.750m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**

Bank <1.750m

Geldautomat <2.250m

Post <2.250m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap