

Sonniges Baugrundstück in Top-Lage von Rufling



LEWOG
Wo das Leben
zuhause ist.

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: 530.000,00 €
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

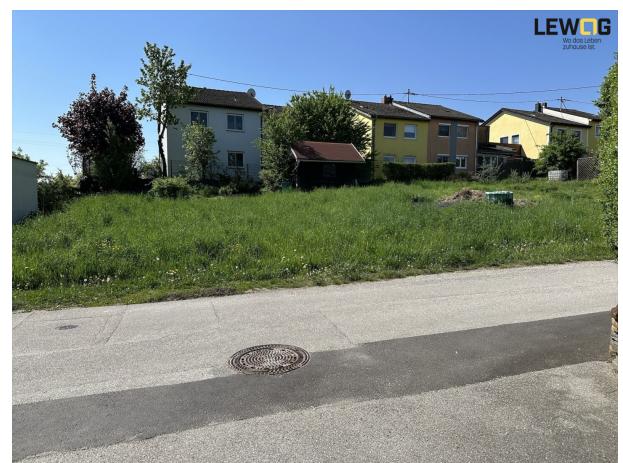


Immobilientreuhänder Thomas Watzinger

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 1:500
links unten: 65787 349845
rechts oben: 65921 349037
MGI_Austria_GK_Central

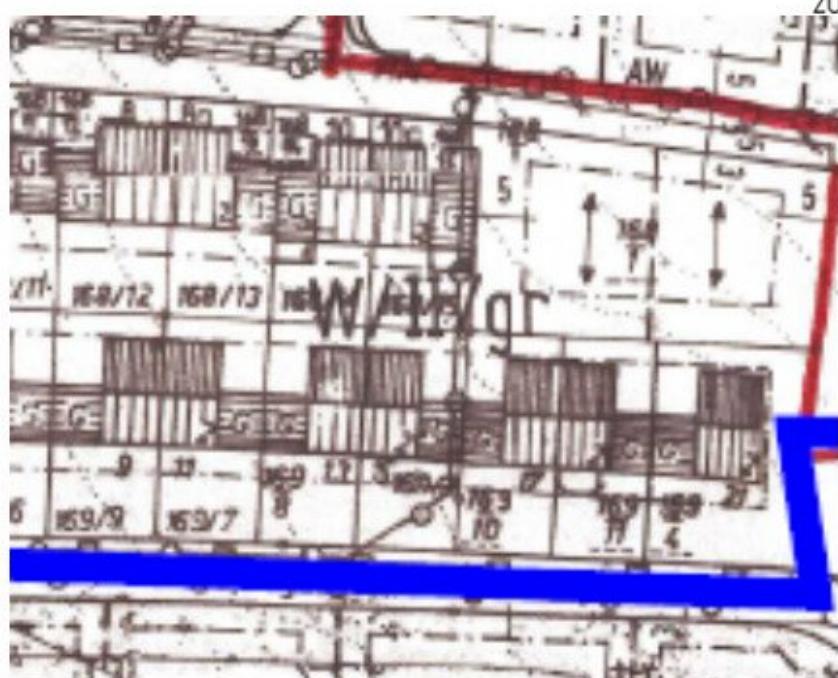
Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 30.04.2025

Digitaler Österreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geod.post@oeo.gv.at
<https://doris.oeo.gv.at>



LEWAG

Wo das Leben
zuhause ist.



- (1) 1. **ART DER BAUTLICHEN NUTZUNG:** DIE PARZELLEN SIND IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN DER GEMEINDE ALS WOHN Gebiet bzw. ALS DORF Gebiet AUSGEWIESEN.
2. **BAUWEISE:** ALS BAUWEISE WIRD OFFENE BAUWEISE, GEKUPPELTE BAUWEISE UND GRUPPE "BAUWEISE GEMÄSS § 32 ABS. 5 ZIFFER 1, 3 UND 4 VERORDNET.
3. **FLUCHT LINIEN:** DIE FLUCHT LINIEN SIND, WENN NICHT KOTIERT, MASSTÄBLICH ZU ÜBERNEHMEN.
4. **GESCHOSSHÖHEN:** DIE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSSE IST IM PLAN ALS MAXIMALWERT ANGEgeben, Wobei eine VERRINGERUNG von JEWELLS EINMEN GESCHOSS MÖGLICH IST (z. B. II = z. WEIGESCHÖSSIG ODER EINGESCHÖSSIG) - DIE FUSSBODENOBERKANTE DEs ERDGESCHOSSES DARD TALSEITIG MAX. 100 CM ÜBER DEM ANGRENZENDEN NATURGEWACHSENEN GELÄNDE LIEGEN. -DIE ÜBERMAUERUNG DER ROHDECKENOBERKANTE BEI MAXIMALER GESCHOSSANZAHL DARD MAX. 90 CM BETRAGEN. -EIN AUSBAU DES DACHRAUMES FÜR WOHNZWECKE IST MÖGLICH.
5. **GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ):** DIE GFZ WIRD FALLS NICHT ANDERS ANGEgeben, FÜR EINFAMILIENHÄUSER (OFFENE BEBAUUNG) MIT MAX. 0,4, FÜR HÄUSER IN DER GRUPPE (GRUPPENBAUWEISE) MIT MAX. 0,6 UND FÜR DIE DREIGESCHÖSSIGEN WOHNBAUFEN MIT MAX. 0,75 BEGRENZT.
6. **WASSERVERSORGUNG:** ANSCHLUSS AN DIE ORTSWASSERLEITUNG
ABWASSERBESETZIGUNG: ANSCHLUSS AN DEN ÖFFENTL. KANAL.
- (2) 13. **BEPFLANZUNG, EINFRIEDUNG, SICHTBEREICH:**
ES SIND VORWIEGEND HEIMISCHE BAUME UND STRÄUCHER ZU PFLANZEN.
IM BEREICH DER GARAGENEIN- BZW. AUSFAHRTEN IST DIE EINZAUNUNG BZW. BEPFLANZUNG SO AUSZUFÜHREN DASS DIE SICHTVERHÄLTNISSE NICHT BEINTRÄGKT WERDEN.
14. **DIE EINDECKUNG DER DÄCHER** HAT MIT ROTEM DECKUNGSMATERIAL ZU ERFOLGEN. IN BAULÜCKEN HAT SICH DIE DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG DER UMGBEBENEN 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 UNBEBAUTEN GROSSEN ZUSAMMENHÄNGENDEN GRUNDFLÄCHEN,** FÜR DIE SOZIALER WOHNBAU (VERDICHTETER FLACHBAU ODER 3-GESCHÖSSIGE VERBAUUNG MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS) VORGESEHEN IST, WURDEN NUR DURCH DIE BAUFLUCHT LINIEN, 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 GBAUDEVERSATZ ODER EINE FASSADENTACKUNG BZW. EINE PLASTISCHE DURCHBILDUNG DER FASSADE NOBZUSEHEN, DAMIT EINE KLEINTEILIGE, DIFFERENZIERTE BEBAUUNG ENTSTEHT.
- DIE FÜR DIE GESAMTFLÄCHE VORGESEHENE GESCHOSSHÖHE GILT AUCH FÜR DEN INDIVIDuellen BAUPLATZ.
DIE BESTIMMUNGEN DER O.O. 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 SUBSIDIAR DIE O.O. BAUORDNUNG BZW. DAS O.O. BAUTECHNIKGESETZ.

Objektbeschreibung

Hier entsteht Zukunft – zum Wohnen oder als Investment.

Diese attraktive Liegenschaft in begehrter Wohnlage bietet vielseitige Bebauungsmöglichkeiten: Ob ein modernes Doppelhaus, eine Reihenhausanlage 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 m² 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 anzugeleichen.

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 % zzg. 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