

**Hier beginnt Ihr Wohntraum – 849 m<sup>2</sup> Baugrund in  
Langenstein**



Grundstück - Blickrichtung Südwest

**Objektnummer: 3849\_332**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4222 Langenstein
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Marcel Bräuer**

RE/MAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz

T +43 732 69 48 17 17

H +43 664 19 15 992

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





## Objektbeschreibung

Hier beginnt Ihr Wohntraum – 849 m<sup>2</sup> Baugrund in Langenstein

Das Grundstück, welches zum Verkauf steht, bietet eine einmalige Gelegenheit, Ihren Traum vom Eigenheim in einer ruhigen und ideal gelegenen Einfamilienhaussiedlung zu verwirklichen.

Umgeben von viel Natur und Grün, besticht diese Lage durch ihre harmonische und friedliche Atmosphäre, ideal für Familien, die Wert auf eine naturnahe und entspannte Umgebung legen.

Die ebene Fläche und die südliche Ausrichtung bieten ideale Voraussetzungen, um Ihr zukünftiges Zuhause lichtdurchflutet und sonnig zu gestalten.

Über den Tag hinweg profitieren Sie von viel natürlichem Licht und einer freundlichen Wohnatmosphäre.

Die großzügige Fläche von 849 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für ein geräumiges Einfamilienhaus, einen schönen Garten und vielleicht sogar einen Pool oder einen Spielbereich für die Kinder.

Ein Einreichplan für ein modernes Einfamilienhaus liegt bereits auf und kann bei Wunsch eingesehen bzw. übernommen werden.

### ALLES AUF EINEN BLICK:

- Grundstücksgröße: ca. 849 m<sup>2</sup>
- Flächenwidmung: Wohngebiet
- Ausrichtung: Süd
- Ebene
- vollständig aufgeschlossen & bezahlt (Wasser, Kanal, Verkehrsfläche)
- Bebauung: kein Bebauungsplan, es gilt die OÖ. Bauordnung

Das Grundstück bietet Potenzial, das nur darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

### JÄHRLICHE ABGABEN AN DIE GEMEINDE

Grundsteuer: € 40,00

Erhaltungsbeitrag: € 850,00

### LAGE

Die Gemeinde Langenstein liegt rund 15 Kilometer östlich von Linz und vereint ländliche Ruhe mit guter Nahversorgung.

Eingebettet zwischen den sanften Hügeln des Mühlviertels und den naturbelassenen Donauauen bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit – ob beim Wandern, Radfahren, Fischen oder Reiten.

Auch sportliche Aktivitäten wie Tennis und Asphaltschießen kommen nicht zu kurz.

Trotz ihrer überschaubaren Größe punktet die Gemeinde mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: Lokale Betriebe decken den täglichen Bedarf ab, und auch gastronomisch ist für Abwechslung gesorgt – vom traditionellen Gasthaus bis hin zum gemütlichen Pub. Der beliebte Donauradweg führt direkt durch den Ort und bringt jährlich zahlreiche Besucher in die Region.

Das Ortszentrum ist etwa 13 Gehminuten entfernt.

Dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, eine Musikschule sowie Angebote zur Nachmittagsbetreuung – ideal für Familien und all jene, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Sie erreichen:

- in ca. 6 Minuten mit dem Auto, Mauthausen
- in ca. 10 Minuten mit dem Auto Steyregg
- in ca. 24 Minuten mit dem Auto die Landeshauptstadt Linz

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.