

Natur pur! Grundstück mit Abrissobjekt!



Blick auf Grundstück und Haus südseitig

Objektnummer: 0004006202

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4692 Niederthalheim
Gesamtfläche:	1.573,00 m ²
Kaufpreis:	197.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Carina Zwahr

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

T +43 50 6596 8002
H +43 676 8142 82864

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







Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der ruhigen Ortschaft Rankar in der Gemeinde Niederthalheim (Bezirk Vöcklabruck, Oberösterreich). Umgeben von sanften Hügeln, Wiesen und Feldern bietet die Lage eine idyllische, naturnahe Umgebung mit hohem Erholungswert. Das Grundstück liegt in einer kleinen Siedlungsstraße mit aufgelockerter Bebauung und großzügigen Grünflächen – ideal für alle, die die Ruhe des Landlebens genießen möchten, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. Das bestehende Haus ist abrisssreif.

Infrastruktur & Anschlüsse

- **Wasser:** Am Grundstück besteht aktuell kein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung. Die Versorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen, der neu errichtet werden muss.
- **Kanal & Strom:** Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation und das Stromnetz ist in der Umgebung gegeben und kann hergestellt werden.
- **Internet:** Derzeit wird durch die Firma Schneeberger in Rankar der Glasfaserausbau umgesetzt. Somit ist zukünftig ein leistungsstarker Internetanschluss mit modernster FTTH-Technologie (Fibre-to-the-Home) verfügbar – ein großer Vorteil für Homeoffice, Streaming und digitale Anwendungen.

Familienfreundliche Infrastruktur

Niederthalheim bietet eine hervorragende Grundversorgung für Familien:

- **Kindergarten Niederthalheim:** In wenigen Minuten erreichbar, mit modernen Gruppenräumen und großzügigem Gartenbereich.
- **Volksschule Niederthalheim:** Direkt im Ort, kurze Schulwege für Kinder und persönliche Betreuung durch ein engagiertes Lehrerteam.
- **Weiterführende Schulen:**
 - **Schwanenstadt** (ca. 10 Autominuten): Neue Mittelschule, Polytechnische Schule und Musikschule.
 - **Attnang-Puchheim** (ca. 15–20 Autominuten): Gymnasium, HAK, HTL und weitere weiterführende Bildungseinrichtungen.

- **Vöcklabruck** (ca. 25 Autominuten): Breites Angebot an höheren Schulen (z. B. BORG, HAK, HLW, HTL), sowie zahlreiche Ausbildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Verkehr & Erreichbarkeit

- **Autobahn:** Die nächstgelegenen Auffahrten zur A1 Westautobahn befinden sich in Laakirchen (ca. 20 Minuten Fahrzeit) und Regau (ca. 25 Minuten Fahrzeit). Damit sind sowohl Linz als auch Salzburg bequem erreichbar.
- **Bahnanschluss:** Der nächste Bahnhof befindet sich in Schwanenstadt (ca. 10 Minuten), mit regelmäßigen Regionalverbindungen Richtung Linz, Attnang-Puchheim und Salzburg. Auch die Bahnhöfe Attnang-Puchheim und Vöcklabruck sind schnell erreichbar und bieten Anschluss an die Westbahnlinie.

Einkaufsmöglichkeiten & Versorgung

Die tägliche Nahversorgung (Bäckerei, Lebensmittelgeschäft, Arztpraxis, Bank) ist direkt in Niederthalheim und im nahegelegenen Schwanenstadt gesichert. Für größere Einkäufe, Fachgeschäfte oder Ärztezentren stehen Schwanenstadt, Attnang-Puchheim und Vöcklabruck zur Verfügung – alle innerhalb kurzer Fahrzeit.

Freizeit & Natur

Rankar bietet ein ausgesprochen naturnahes Lebensumfeld mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten: Spazier- und Radwege führen durch Wiesen, Felder und kleine Wälder. Die Region Hausruckwald bietet vielfältige Erholungsangebote, vom Wandern bis zum Reiten. Die nahegelegenen Städte bieten zusätzlich Sportanlagen, Kulturveranstaltungen und Gastronomie.

Besonderheiten & Highlights

- Sonnige, ruhige Lage mit Weitblick und hohem Erholungswert
- Eigener Brunnen – Unabhängigkeit bei der Wasserversorgung
- Zukünftiger Glasfaseranschluss durch Firma Schneeberger
- Gute Anbindung an Autobahn (A1 Laakirchen / Regau)
- Kindergarten und Volksschule im Ort, höhere Schulen in den Nachbarstädten
- Nähe zu Schwanenstadt, Attnang-Puchheim und Vöcklabruck

- Ideal für Familien, Homeoffice, Naturliebhaber und alle, die ländliches Wohnen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten

Fazit

Dieses Grundstück in Rankar verbindet ländliche Ruhe mit moderner Infrastruktur und ausgezeichneter regionaler Anbindung. Mit eigenem Brunnen, geplantem Glasfaseranschluss und der Nähe zu Schulen, Ärzten und Verkehrsknotenpunkten bietet es optimale Voraussetzungen für den Bau eines Eigenheims in naturnaher Umgebung.