

## Idylisches Baugrundstück - Verborgen im Zaubertal



Baugrundstück

**Objektnummer: 3792\_464**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lärchenauerstraße 32
<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Zaubertal
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



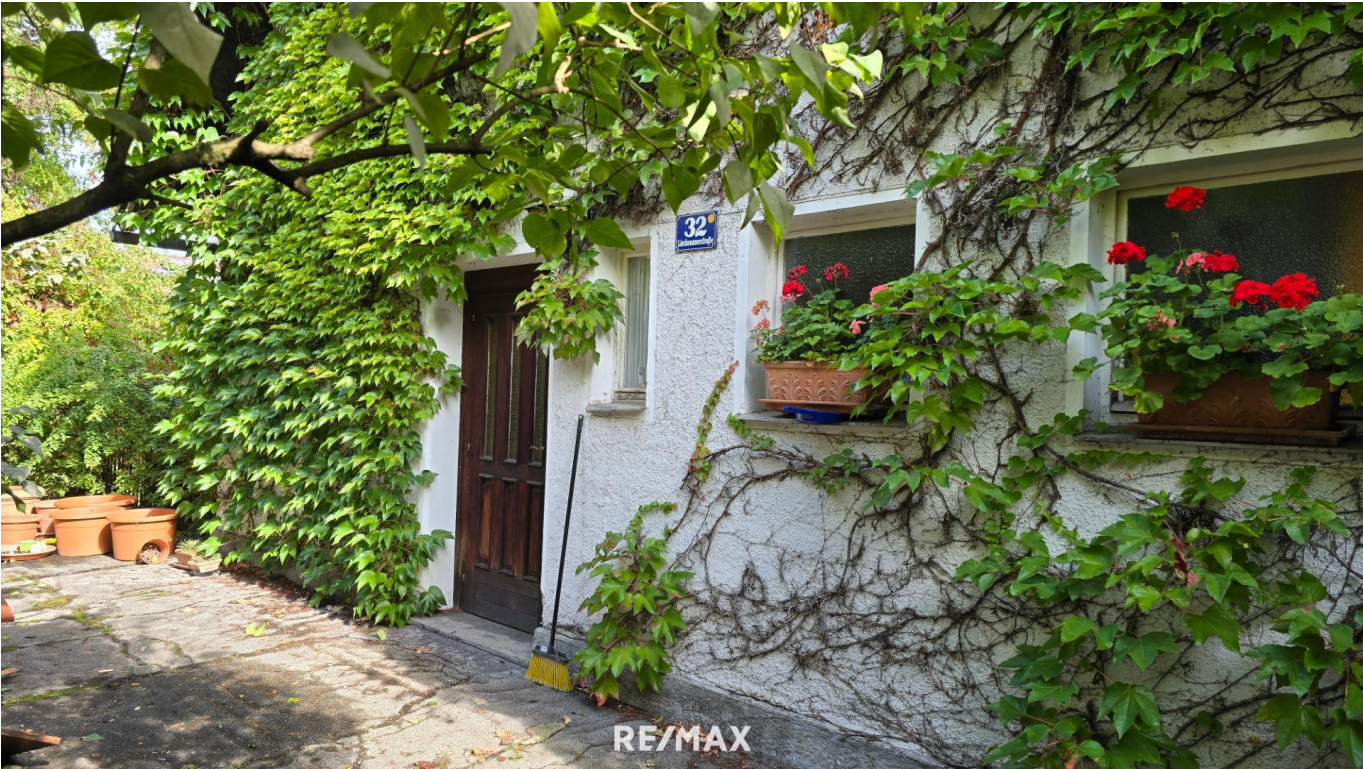
**DI Christian Pranzl**

RE/MAX Panorama  
Jägerweg 2  
4052 Ansfelden

H +43 676 846 970 715

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





## Objektbeschreibung

Im besonderen Zaubertal verborgen in Leonding, wartet ein Grundstück darauf, seine Geschichte neu zu schreiben. Ein Abrisshaus aus ca. 1950 steht hier noch als stiller Zeuge der Vergangenheit. Dahinter breitet sich ein großes Grundstück in Hanglage aus, dass eine Bühne für ein neues Zuhause bietet.

Das Grundstück umfasst rund 846 Quadratmeter, eine Fläche, die ausreichend Spielraum für großzügige Gestaltung bietet. Der aktuelle Zustand als Abrissobjekt eröffnet Planungsfreiheit. Mit einer klaren Sicht auf die baurechtlichen Rahmenbedingungen lassen sich Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Abstandsflächen gezielt nutzen, um neue Formen zu schaffen.

Eine Garage gehört zur Immobilie, wobei auch hier die Möglichkeit besteht, sie neu zu positionieren oder durch eine moderne Lösung zu ersetzen. Sollten Sie eine neue Zufahrt oder eine zusätzliche Garage planen, lässt sich dies harmonisch in die Grundstücksgrenze von 5 Metern integrieren.

Dieses Grundstück bietet also mehr als Baufläche: Es bietet die Chance auf eine neue Welt mit Privatsphäre und Panoramablick. Wer hier investiert, setzt auf Wert, auf Lebensqualität und auf die Kraft eines Ortes, der sich im Zaubertal längst seinen eigenen Mythos geschaffen hat.

### Key Facts:

- Lage: im Zaubertal in Leonding
- Reines Wohngebiet mit offener Bebauung
- Max. 2 Vollgeschoße, zzgl. Dachgeschoßausbau
- Grundstücksgröße: ca. 846 m<sup>2</sup> (Grst.Nr. 633/74 und 633/86)
- GFZ 0,5 (Am Grundstück 633/74)
- Hanglage mit hervorragendem Blick ins Umfeld
- Bestehendes Bauwerk: Abrisshaus mit freistehender Garage

### Doppelmakler:

Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

### Nebenkosten:

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc.

Haftungserklärung zum Inserat:

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, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.