

Hier entsteht Ihr Wohntraum – großzügiges Baugrundstück in ruhiger Siedlungslage



Traumlage

Objektnummer: 6196/350

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4631 Krenglbach
Kaufpreis:	228.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH
Ringstraße 28
4600 Wels

T +43 7242 214057
H +43 676 7619992

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

Objektbeschreibung

Willkommen an einem Ort, an dem Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden können!

Dieses idyllische Grundstück bietet Ihnen alle Freiheiten, ein Einfamilienhaus ganz nach Ihren Vorstellungen zu errichten – egal ob moderner Bungalow oder klassisches Stockhaus.

Auf einer Fläche von rund **799 m²** eröffnet sich Ihnen ein ideales Bauumfeld:
Die Liegenschaft ist laut Gemeinde für die Bebauung mit einem **Einfamilienwohnhaus** vorgesehen – wahlweise für **eine oder zwei Wohneinheiten**.
Ein Doppelhaus ist in dieser hochwertigen Wohngegend ausdrücklich **nicht vorgesehen**.

Dank der zulässigen Bebauung mit **Erdgeschoss plus Dachgeschoss** (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss) und einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** stehen Ihnen vielfältige Möglichkeiten für eine großzügige und individuelle Planung offen.

Das Grundstück wurde bisher liebevoll als Garten gepflegt. **Ortswasser, Kanal und Strom** (Grundgebühren von Kanal und Wasser sind schon entrichtet und im Kaufpreis inkludiert!) sind bereits **an den Grundstücksgrenzen vorhanden**, wodurch einer **unverzöglichen Bebauung** nichts im Wege steht.
Drei Seiten Straßenzufahrt bieten Ihnen zusätzliche Flexibilität bei der Gestaltung Ihrer Einfahrt und Ihres Gartens.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Ca. 799 m² Grundstücksfläche**
- **Ruhige, gewachsene Siedlungslage** – ideal für Familien und Ruhesuchende
- **Nur ein direkter Nachbar** – maximale Privatsphäre garantiert
- **Umgeben von drei ruhigen Anrainerstraßen**
- **Hervorragende Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten
- **Vorgesehene Nutzung:** Einfamilienhaus (eine oder zwei Wohneinheiten)
- **Flexible Bebauung:** Erdgeschoss plus Dachgeschoss möglich
- **Bebauungsvorschriften:** Baubeginn innerhalb von 5 Jahren, Fertigstellung innerhalb

von 8 Jahren

- **Nur kurze Strecken** nach Linz, Wels, Grieskirchen, Gunskirchen, Pichl uvm.

Hier genießen Sie **ländliche Idylle**, verbunden mit **besten städtischer Erreichbarkeit** – der perfekte Ort für Ihr individuelles Wohnprojekt oder eine wertstabile Investition.

Es handelt sich um eine provisionspflichtige Immobilie. Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap