# Idyllisches Baugrundstück in Esternberg – Vielseitiges Potenzial nahe Passau

**Objektnummer: 5753/516647330**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4092 Esternberg |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Bär - Katharina Bräuer**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

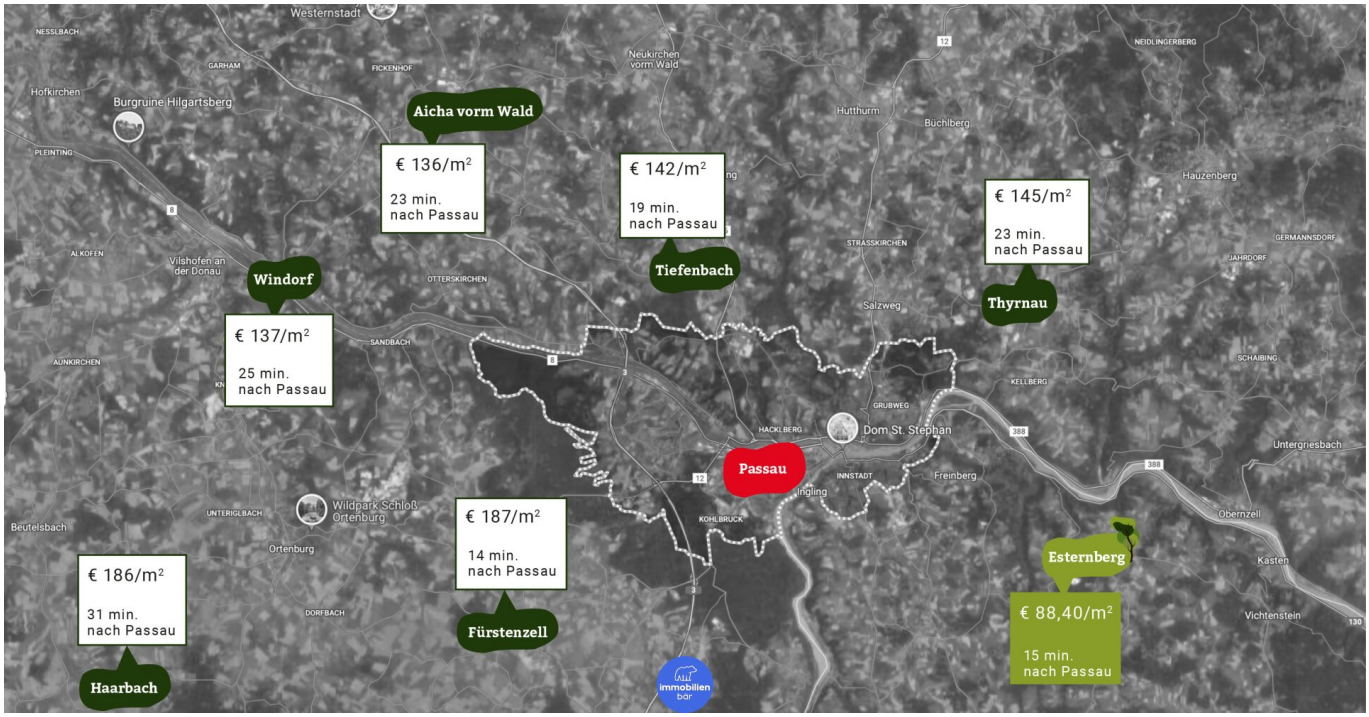
T ?+43 660 1077697?
H katharina.braeuer@immobaer.at

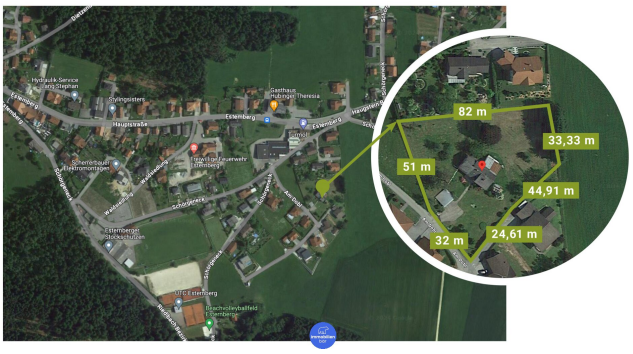
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär


Aicha vorm Wald
€ 136/m²
23 min.
nach Passau
Tiefenbach
€ 142/m²
19 min.
nach Passau
Thyrnau
€ 145/m²
23 min.
nach Passau
Windorf
€ 137/m²
25 min.
nach Passau
Passau
Esternberg
€ 88,40/m²
15 min.
nach Passau
Fürstenzell
€ 187/m²
14 min.
nach Passau
Haarbach
€ 186/m²
31 min.
nach Passau
Westernstadt
Neukirchen vorm Wald
Hutthurm
Buchlberg
Hauzenberg
Vilshofen an der Donau
Salzweg
Dom St. Stephan
Freinberg
Ortenburg
Wildpark Schloß Ortenburg
Untergriesbach
Obernzell
Kasten
Vichtenstein
Beutelsbach
Hofkirchen
Burgruine Hilgartsberg
immobilien bar


82 m
33,33 m
51 m
44,91 m
32 m
24,61 m

# Objektbeschreibung

**Ihr Traum vom Eigenheim**

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein äußerst großzügiges Grundstück in der idyllischen Gemeinde Esternberg zu erwerben! Mit einer Fläche von über 4200 m² bietet dieses Grundstück genug Platz für Ihre individuellen Vorstellungen und Projekte.

Im Gegensatz zu den derzeit auf dem Markt befindlichen Grundstücken in der Region, die meist deutlich kleiner sind und oft mit einem Bauzwang belegt sind, genießen Sie hier die Freiheit, auf einer großzügigen Fläche hre Wohnträume zu verwirklichen – ganz ohne den Druck eines Bauzwangs.

Dieses großzügige Areal bietet Ihnen nicht nur viel Platz für ein geräumiges Zuhause, sondern auch für großzügige Gärten, Freizeitflächen oder andere Nutzungsmöglichkeiten. Die wunderschöne Umgebung von Esternberg, kombiniert mit der weitläufigen Fläche, garantiert Ihnen ein

einzigartiges Wohngefühl inmitten der Natur.

Verschaffen Sie sich den Freiraum, den nur wenige Grundstücke in der Region bieten – und das ohne Kompromisse

**Bauträger aufgepasst**

Auf dem Grundstück befindet sich ein älteres Haus, das je nach Projektplanung entweder renoviert oder abgerissen werden kann, um Platz für neue Bauprojekte zu schaffen. Die Liegenschaft in Esternberg liegt in einer malerischen Umgebung, umgeben von Wäldern und Wiesen, die Ruhe und Erholung bieten. Trotz der naturnahen Lage ist das Grundstück verkehrsgünstig gelegen. Die Stadt Passau, bekannt für ihre historische Altstadt und kulturellen Angebote, ist in weniger als 15 Autominuten erreichbar. So ermöglicht es die Nähe zur Stadt, die Vorzüge des Landlebens mit den Annehmlichkeiten des städtischen Lebens zu verbinden.

Das weitläufige Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für Bauträgerprojekte. Ob Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder ein Mehrparteienhaus, die Fläche lässt sich flexibel gestalten und entwickeln. Die ruhige und naturnahe Lage ist besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber, während die Nähe zu Passau zusätzliche Anreize für potenzielle Käufer oder Mieter schafft. Die Region um Passau verzeichnet eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, was dieses Grundstück besonders attraktiv für Bauträger macht. Im Vergleich zu anderen Grundstücken in der Umgebung von Passau bietet dieses Grundstück einen unschlagbaren Preis, der Ihnen eine hervorragende Rentabilität ermöglicht.

**Highlights:**

• Großzügige Grundstücksfläche von 4.287 m²

• Bestehendes älteres Haus mit Potenzial zur Renovierung oder Neubau

• Ruhige, naturnahe Lage in Esternberg

• Gute Anbindung an die Stadt Passau (Grundstücke in Deutschland mit der selben Entfernung zu Passau haben einen deutlich höheren Preis)

• Vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für Bauträger

**Fakten:**

- HORA: Kein Risiko
- Bebauungsplan: Nein - Es gilt die OÖ Bauordnung
- Altlastenkataster: Kein Eintrag
- Kein Bauzwang - ideal auch als Geldanlage geeignet

**Esternberg**

Esternberg eine charmante Gemeinde im Bezirk Schärding, Oberösterreich, liegt idyllisch eingebettet in einer malerischen Hügellandschaft. Die naturnahe Umgebung bietet Ruhe und Erholung, während gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt Passau gegeben ist. Esternberg überzeugt durch seine intakte Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und eignet sich hervorragend für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die Nähe zu Passau, nur etwa 20 Kilometer entfernt, bietet zusätzliche städtische Annehmlichkeiten und Arbeitsplätze. Aufgrund der attraktiven Lage und der stetigen Nachfrage nach Wohnraum birgt Esternberg erhebliches Potenzial für Bauträgerprojekte.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m

Apotheke <4.500m
Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <4.500m
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**
Bäckerei <500m
Supermarkt <500m
Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <7.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap