

Traumhaftes Grundstück mit viel Potential!



Objektnummer: 7834/136

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4175 Koth
Wohnfläche:	270,00 m ²
Stellplätze:	15
Kaufpreis:	490.000,00 €
Kaufpreis / m²:	66,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobilien GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz

T +43 664 88 90 88 83
H +43 664 88 90 88 83

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







Objektbeschreibung

Diese weitläufige Liegenschaft mit 7.319 m² Grundstücksfläche bietet Ihnen außergewöhnliche Möglichkeiten, Ihre persönlichen und beruflichen Projekte in einer idyllischen Umgebung umzusetzen. Das großzügige Grundstück, das sich in ca. 1.800 m² bebaubares Dorfgebiet (Teilung möglich) und über 5.000 m² landwirtschaftliche Nutzfläche aufteilt, ist ideal für Bauherren, Investoren, Familien und Naturliebhaber, die nach Raum und Freiheit suchen, um ihre Ideen und Visionen zu verwirklichen.

Grundstücksaufteilung im Detail:

- **ca. 1.800 m² Dorfgebiet:**

Die bebaubare Fläche im Dorfgebiet bietet großes Potenzial für einen oder mehrere Neubauten, da eine Teilung der Parzelle möglich ist. Hier können Sie:

- **Ein oder mehrere Einfamilienhäuser errichten:** Perfekt für Familien, die auf großem Raum und in naturnaher Umgebung leben möchten.
 - **Doppel- oder Reihenhäuser entwickeln:** Für Bauherren und Investoren, die Wohnraum für mehrere Parteien schaffen möchten.
 - **Ein Mehrgenerationenhaus:** Für Familien, die gemeinsam und doch mit eigenem Bereich leben möchten, bietet sich die Möglichkeit für ein großzügiges Mehrgenerationenkonzept.
 - **Ein charmantes Gasthaus:** Mit Blick auf die naturnahe Umgebung und die großzügige Fläche könnte hier ein beliebter Rückzugsort für Gäste entstehen. Ob als kleines Restaurant mit Bed & Breakfast oder als uriges Landgasthaus – die Lage bietet sich für einen einladenden Gastronomiebetrieb mit persönlichem Flair an.
-
- **Über 5.000 m² landwirtschaftliche Nutzfläche:**

Die große landwirtschaftliche Nutzfläche ist perfekt für eine Vielzahl naturnaher oder erholungsorientierter Projekte. Nutzen Sie diese Fläche für:

- **Kleine Landwirtschaft oder Selbstversorgung:** Ideal für alle, die Gemüse, Obst oder Kräuter für den Eigenbedarf anbauen möchten, oder sogar eine kleine Landwirtschaft betreiben wollen. Die Fläche bietet reichlich Platz für Gewächshäuser, Beete und kleine Obstplantagen.
- **Freizeit- und Erholungsflächen:** Diese Fläche lässt sich wunderbar als privates Erholungsareal nutzen, mit Platz für einen großzügigen Garten, Wanderpfade, Grillplätze oder Naturspielbereiche für Kinder.
- **Tierhaltung:** Für Tierliebhaber oder kleine Tierhaltungsprojekte bietet sich hier eine perfekte Möglichkeit – ob für Pferde, Kleintiere, Hühner oder andere Tiere, die großen Raum und Freiheit benötigen.
- **Garten- und Landschaftsprojekte:** Ob Naturschutzflächen, Kräutergärten oder Teiche – gestalten Sie einen Ort der Ruhe und Biodiversität und schaffen Sie Ihre eigene grüne Oase.

Bestehende Doppelgarage:

Die Doppelgarage stellt eine praktische und wertvolle Ergänzung für die zukünftige Nutzung dar. Nutzen Sie sie als Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge, Gartenmaschinen, oder als Werkstatt und Stauraum, ideal, um Ihre Bauvorhaben zu unterstützen.

Lage und Infrastruktur:

Die ruhige und naturnahe Lage ermöglicht ein Leben im Grünen, ohne auf die wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu verzichten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Verkehrsverbindungen sind gut erreichbar, was dieses Grundstück zu einem idealen Standort für Wohnen, Arbeiten und Erholung macht.

Highlights im Überblick:

- Großes Grundstück mit bebaubarem Dorfgebiet und vielseitig nutzbarer Grünfläche
- Flexible Bebauungsmöglichkeiten durch Teilung des Dorfgebiets, ideal für Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser oder kleine Gewerbeeinheiten
- Über 5.000 m² landwirtschaftliche Fläche für Natur- und Freizeitprojekte, Tierhaltung, Selbstversorgung oder Gartengestaltung
- Bestehende Doppelgarage für praktischen Mehrwert
- Ruhige Lage im Grünen, jedoch nahe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap