Idyllisches Baugrundstück mit Altbestand in Esternberg – Vielseitiges Potenzial nahe Passau

Objektnummer: 5753/516647457

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4092 Esternberg
Wohnfläche:	197,54 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2

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
bar

immobilien
bar

immobilien
bär

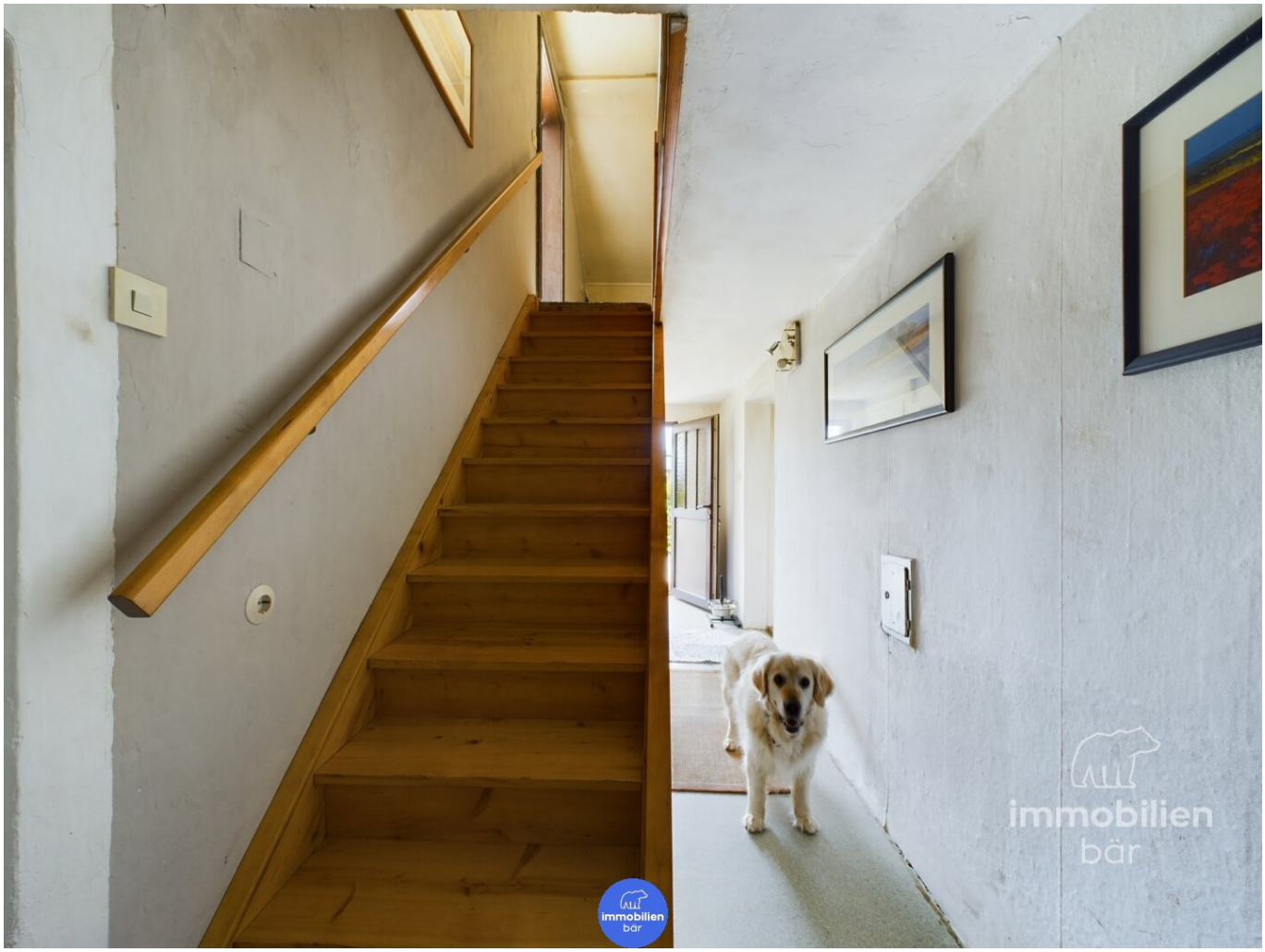
immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär


immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär

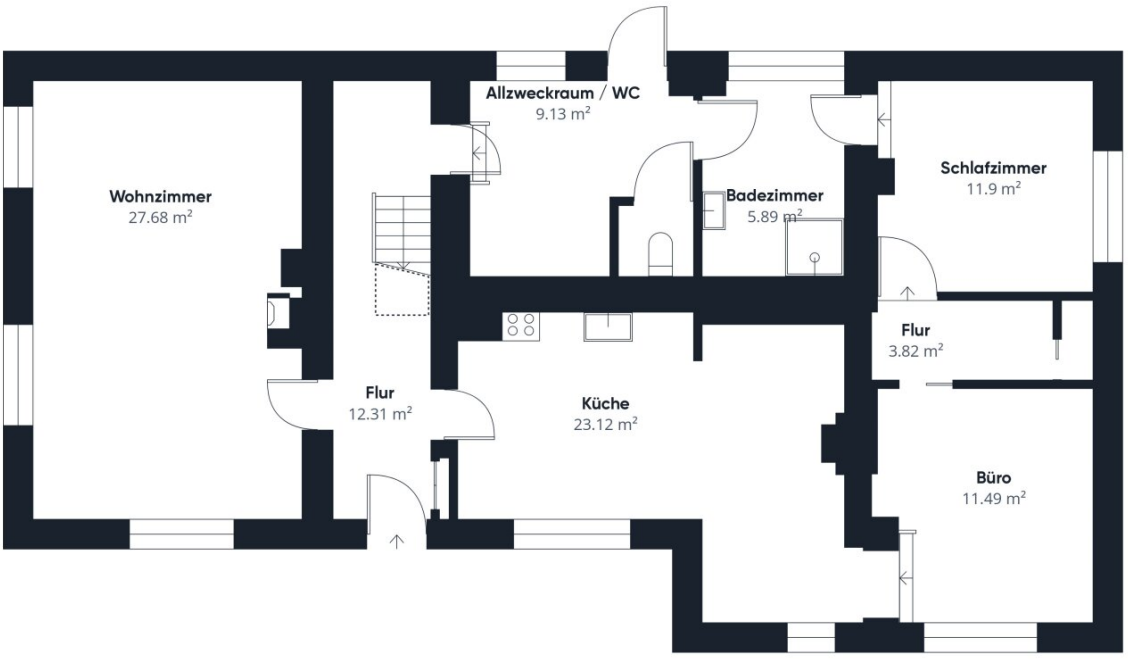
immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär

immobilien
bär



Stock 0

Ungefähre Gesamtfläche[1]

107.36 m²

Reduzierte Kopffreiheit

1.31 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit (unter 1.5m/4.92ft)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Stock 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]

90.18 m²

Reduzierte Kopffreiheit

3.75 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit (unter 1.5m/4.92ft)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Ihr Traum vom Eigenheim

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein äußerst großzügiges Grundstück mit Altbestand 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 Ihre 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

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