

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
Kaufpreis:	269.000,00 €
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 ?+43 660 1077697?

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













Objektbeschreibung

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein äußerst großzügiges Grundstück in der idyllischen Gemeinde Esternberg zu erwerben! Mit einer Fläche von über 4.200 m² bietet diese Liegenschaft außergewöhnlich viel Raum für Ihre persönlichen Wohnträume, Projekte und Ideen.

Im Gegensatz zu den aktuell verfügbaren Grundstücken in der Region – oft kleiner dimensioniert und mit Bauzwang versehen – genießen Sie hier volle Freiheit: **Kein Bauzwang, keine Vorgaben – nur Möglichkeiten.**

Besonders hervorzuheben ist der **liebevoll gewachsene Garten mit prächtigem Altbaumbestand**: Alte Bäume spenden wohltuenden Schatten, verleihen dem Grundstück Charakter und schaffen eine einzigartige Atmosphäre – ein Rückzugsort mit natürlichem Charme, wie man ihn heute nur noch selten findet.

Dieses großzügige Areal bietet Ihnen nicht nur Raum für ein geräumiges Zuhause, sondern auch für weitläufige Gärten, Spiel- oder Ruheflächen, Gemüsebeete oder kreative Projekte im Grünen. Die wunderschöne Umgebung von Esternberg, kombiniert mit der beeindruckenden Grundstücksgröße und der natürlichen Gartenidylle, garantiert 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 Vorhaben – entweder renoviert oder durch einen Neubau ersetzt werden kann. Die ruhige Lage am Ortsrand von Esternberg, eingebettet zwischen Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln, macht die Liegenschaft zu einem attraktiven Projektstandort. **Trotz der ländlichen Idylle sind Sie in weniger als 15 Autominuten in der Stadt Passau** mit ihrem breiten Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebot.

Die Fläche eignet sich hervorragend für **individuelle Wohnkonzepte**: vom Einfamilienhaus bis hin zu Doppel- oder Mehrparteienhäusern ist vieles denkbar. Die naturverbundene Lage ist vor allem für Familien und Ruhesuchende interessant, während die Nähe zu Passau zusätzliche Nachfrage bei Pendler/innen und Anleger/innen schafft. **Grundstücke in vergleichbarer Entfernung auf deutscher Seite werden derzeit deutlich teurer gehandelt – was Ihre Investition besonders attraktiv macht.**

Highlights

- **Großzügige Grundstücksfläche von 4.287 m²**
- **Wunderschöner Garten mit altem Baumbestand**
- Bestehendes Haus mit Potenzial zur Renovierung oder Neubau
- Ruhige, naturnahe Lage in Esternberg
- Gute Anbindung an die Stadt Passau
- Vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für Bauträger

Fakten

- **HORA: Kein Risiko**
- **Bebauungsplan: Nein – es gilt die OÖ Bauordnung**
- **Altlastenkataster: Kein Eintrag**
- **Kein Bauzwang – ideal auch als langfristige Wertanlage**

Esternberg – naturnah leben, städtisch angebunden

Esternberg, eine charmante Gemeinde im Bezirk Schärding (Oberösterreich), liegt idyllisch eingebettet in einer sanften Hügellandschaft mit Weitblick. Die Umgebung ist geprägt von Natur, Ruhe und hoher Lebensqualität – perfekt für alle, die das Landleben genießen, ohne auf gute Infrastruktur zu verzichten.

Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort vorhanden, das aktive Gemeindeleben sorgt für ein herzliches Miteinander. Die Nähe zur bayerischen Stadt Passau (nur rund 20 km entfernt) bietet zusätzlich Arbeitsplätze, städtische Infrastruktur und kulturelle Vielfalt.

Dank dieser Lage und der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist Esternberg auch für Bauträger ein äußerst attraktiver Standort mit solidem Entwicklungspotenzial.

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