

**Ihr Traum vom Eigenheim in Esternberg – mit Gartenidylle
und ganz viel Freiraum**



Objektnummer: 5753/516647457

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4092 Esternberg
Wohnfläche:	197,54 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



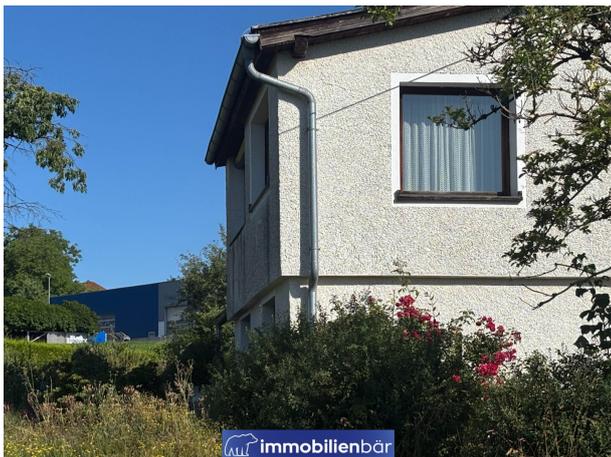
Immobilien Bär - Katharina Bräuer

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.











 immobilienbär

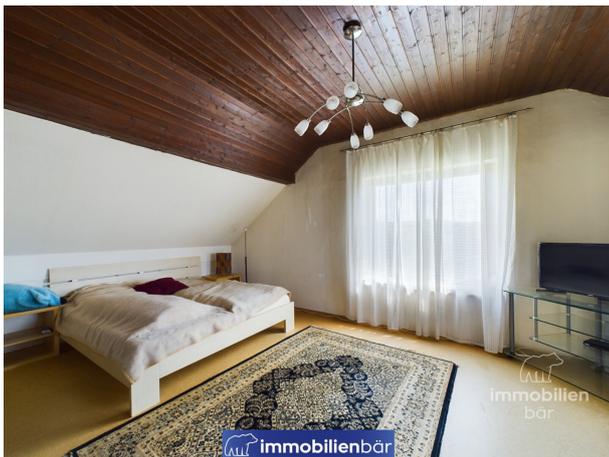


 immobilienbär



 immobilienbär







 immobilienbär


immobilien
bär



 immobilienbär


immobilien
bär



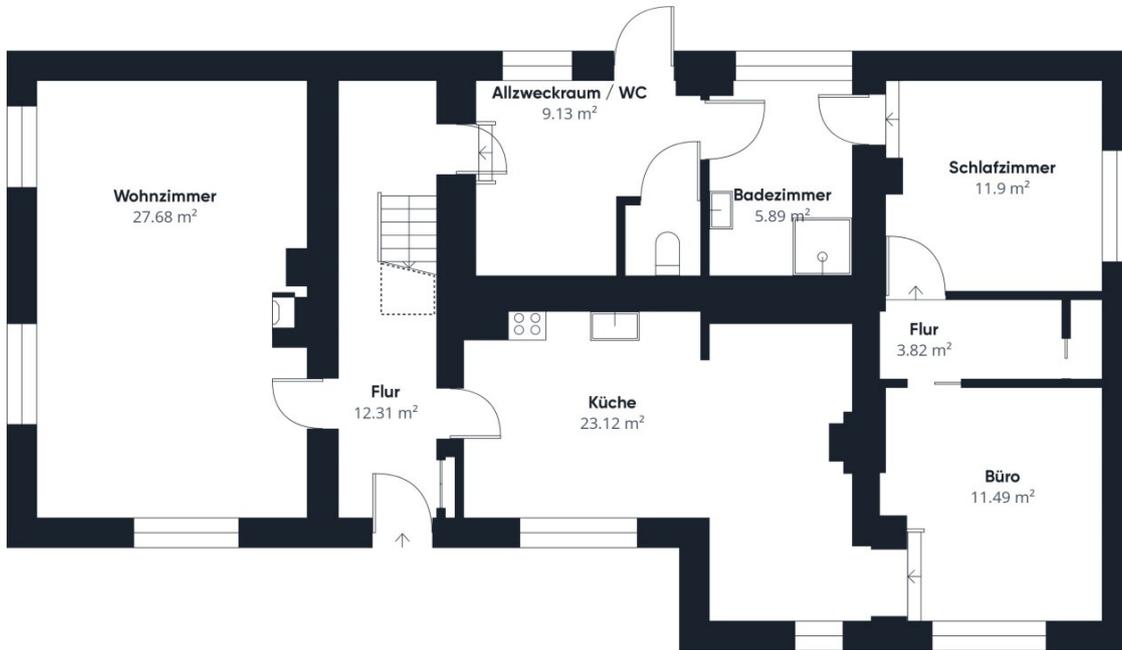
 immobilienbär


immobilien
bär









Ungefähre Gesamtfläche®
107.36 m²
Reduzierte Kopffreiheit
1.31 m²

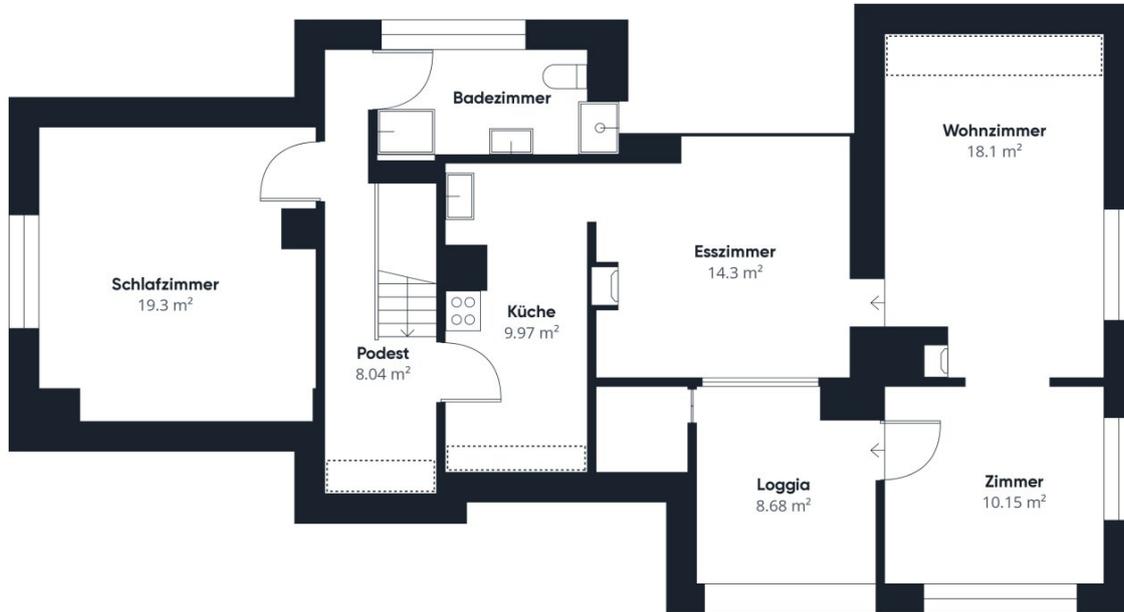
(1) Ohne Balkone und Terrassen

☒ 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.

GIRAFFE 360





Ungefähre Gesamtfläche[®]
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 maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

Hier lässt sich etwas ganz Besonderes verwirklichen: Dieses außergewöhnlich großzügige Grundstück in der charmanten Gemeinde Esternberg vereint das Beste aus zwei Welten – Raum zur Entfaltung und naturnahe Lebensqualität. Auf **4.287 m² Grundfläche** erwartet Sie nicht nur ein Bestandshaus, sondern auch ein **wunderschöner Garten mit altem Baumbestand**, der sofort das Gefühl von Heimat und Geborgenheit aufkommen lässt.

Während andere Grundstücke oft klein parzelliert und mit Bauverpflichtungen versehen sind, **genießen Sie hier völlige Gestaltungsfreiheit – ganz ohne Bauzwang.** Ob großzügiges Einfamilienhaus, Rückzugsort im Grünen oder ein inspirierendes Projekt für die Zukunft: **Hier haben Ihre Träume Platz.**

Der Garten ist ein echtes Herzstück dieses Grundstücks: **Großzügig angelegt, mit alten Bäumen, die im Sommer Schatten spenden und dem Ort einen gewachsenen, harmonischen Charakter verleihen.** Hier können Kinder spielen, Obstbäume blühen, ein Pool entstehen – oder einfach Ruhe und Natur genossen werden.

Auch für Investoren oder Bauträger bietet das Grundstück vielfältige Möglichkeiten. Die Lage in Esternberg ist ruhig, aber gut erreichbar – nur rund 20 km von der Stadt Passau entfernt. In Deutschland würden vergleichbare Grundstücke in dieser Lage bereits deutlich teurer gehandelt.

Die Highlights auf einen Blick

- **Großzügige Grundstücksfläche mit 4.287 m²**
- **Wunderschöner Garten mit Altbaumbestand**
- Bestandshaus mit Möglichkeit zur Renovierung oder Neubau
- Kein Bauzwang – auch als langfristige Wertanlage attraktiv
- Ruhige, naturnahe Lage in Esternberg mit guter Verkehrsanbindung
- Ideal auch für Bauträger mit Weitblick

Weitere Fakten

- HORA: **Kein Risiko**

- Bebauungsplan: **Nein – es gilt die OÖ Bauordnung**
- Altlastenkataster: **Kein Eintrag**
- **Kein Bauzwang**

Esternberg – wo Natur und Lebensqualität zuhause sind

Esternberg liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Bezirkes Schärding und überzeugt mit ländlicher Idylle und gleichzeitig guter Infrastruktur. Ob Kindergarten, Schule oder Nahversorger – alles ist vor Ort vorhanden. Die Nähe zur bayerischen Stadt Passau eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Arbeit, Kultur und Freizeit.

Die Region punktet mit einer **hohen Lebensqualität**, einem aktiven Gemeindeleben und viel Natur vor der Haustüre – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt bewusst gestalten wollen.

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