

## Sonniges Baugrundstück in ruhiger Lage!



**Objektnummer: 5576/3358**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4223 Katsdorf
<b>Kaufpreis:</b>	170.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



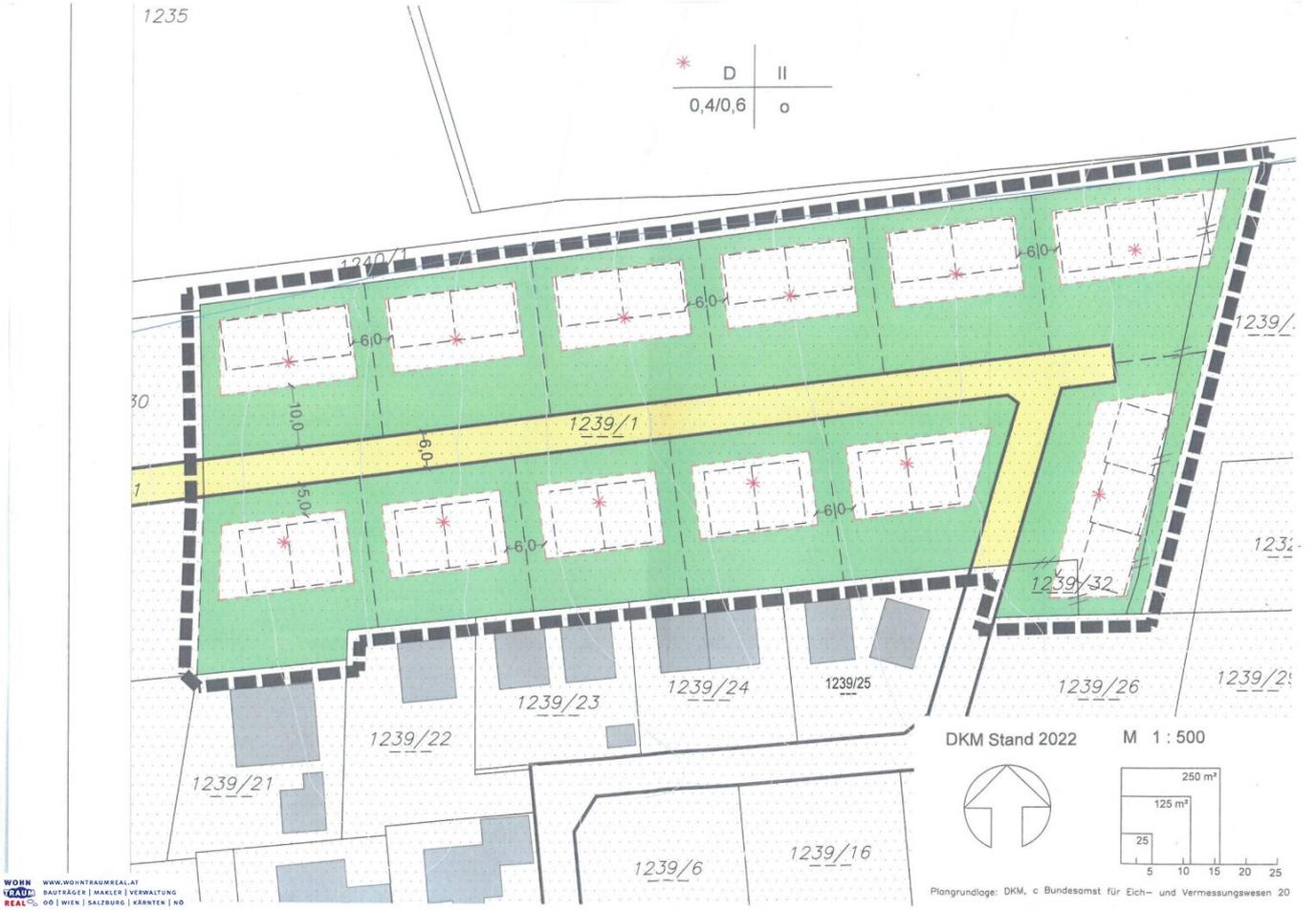
### **Jakob Hammer**

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

T +43 660 444 7272

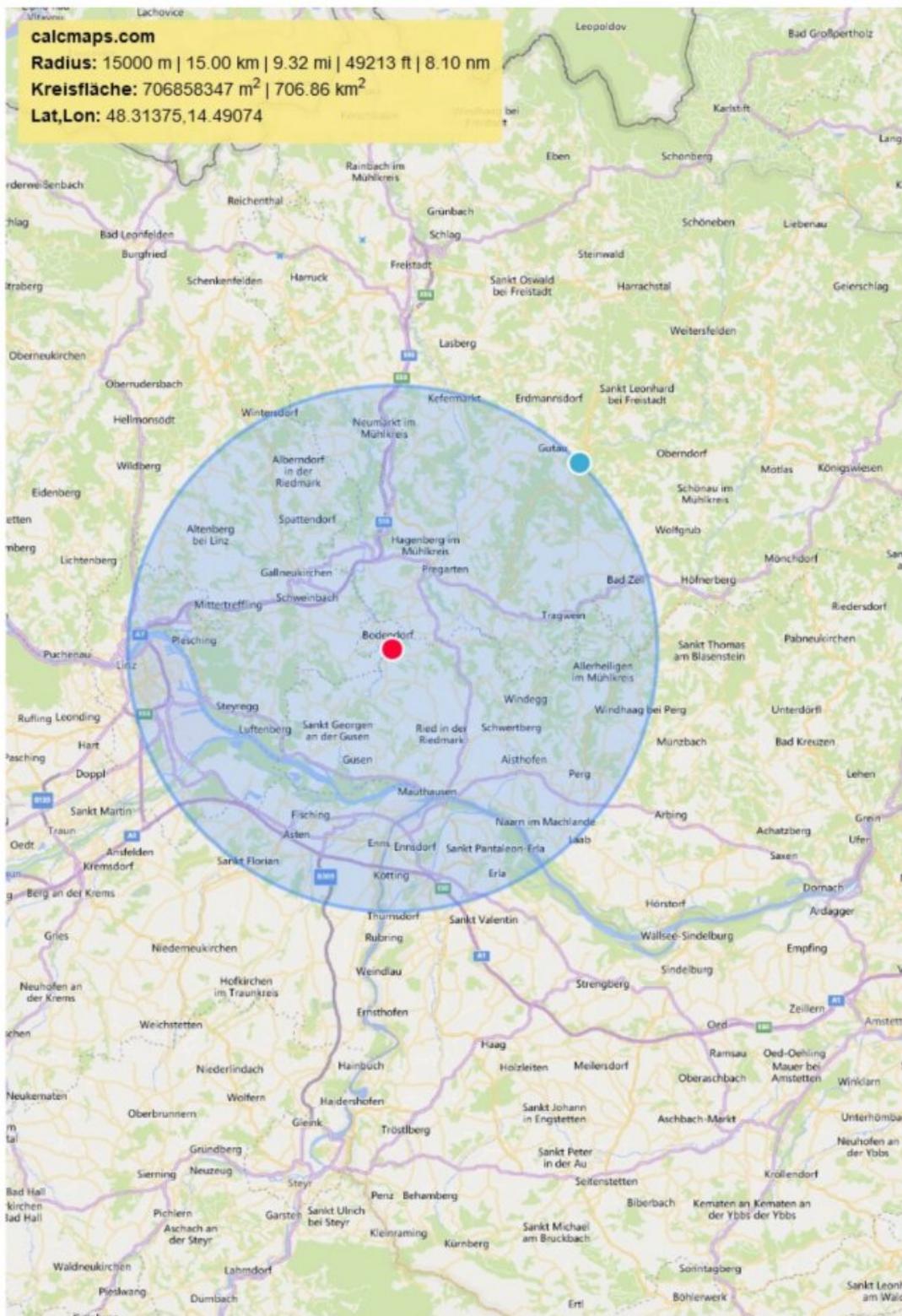
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







WOHN [WWW.WOHNTRAUMREALAT.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREALAT.AT)  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL [WWW.WOHNTRAUMREALAT.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREALAT.AT) | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



## Objektbeschreibung

### ? Grundstücke 1239/34 & 1239/33 – sonnige Baugründe mit flexibler Bebauung in attraktiver Lage von Katsdorf

In der beliebten Wohnsiedlung **Ruhstetten / Katsdorf** stehen diese **zwei hochwertigen Baugrundstücke** zum Verkauf. Sie bieten den idealen Rahmen für ein **modernes Einfamilienhaus, Doppelhaus oder ein Projekt mit bis zu drei Wohneinheiten**, mit klar definierter Baufläche laut Bebauungsplan.

#### ? Grundstücksgrößen:

? **1239/34:** 682 m<sup>2</sup>

#### ? Bauliche Rahmenbedingungen:

? **Vorgesehene Baufläche:** 21 m x 12 m = **252 m<sup>2</sup>**

? **Bauklasse II – bis zu 3 Wohneinheiten** möglich

? **Bauzwang** gemäß Gemeindevorgabe

? Aufgeschlossene Grundstücke, alle Anschlüsse in unmittelbarer Nähe

#### ? Besonderheiten:

? **Sonnige Ausrichtung** und ruhige Lage

? Bebauung nach Bebauungsplan – klare Vorgaben, ideale Planbarkeit

? Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Einfamilienhaus bis zu einem kleinen Wohnprojekt

## ? Lage & Infrastruktur:

- Ca. **20 Minuten nach Linz** – perfekte Anbindung
- Familienfreundliche, ruhige Siedlung ohne Durchzugsverkehr
- Nahversorger, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in kurzer Reichweite

## ? Jetzt informieren & besichtigen!

Die Grundstücke **1239/34 und 1239/33** sind ideal für alle, die in einer **begehrten Lage im unteren Mühlviertel** wohnen oder investieren möchten. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <6.000m

Klinik <6.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.500m

Universität <6.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Post <500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap