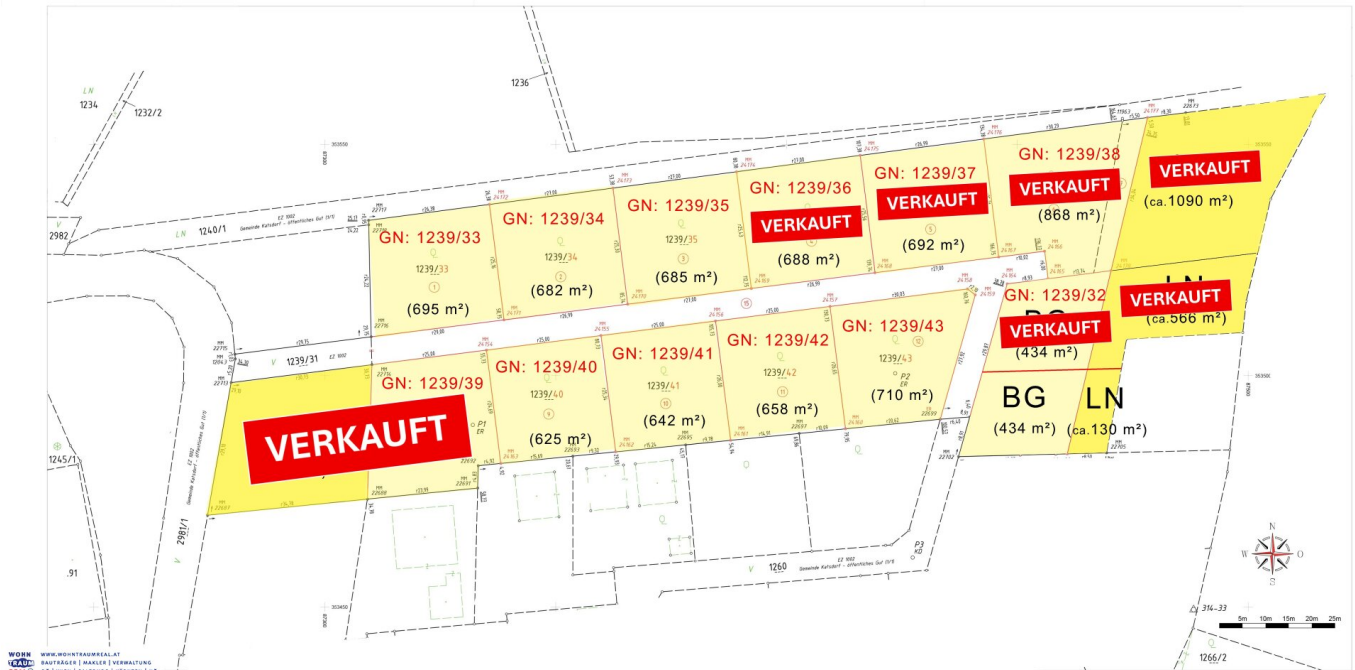


## Baugrundstücke in Katsdorf / Ruhstetten – sonnige Lage, ideal für 1–3 Wohneinheiten je Parzelle



Objektnummer: 5576/3378

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

|            |               |
|------------|---------------|
| Art:       | Grundstück    |
| Land:      | Österreich    |
| PLZ/Ort:   | 4223 Katsdorf |
| Kaufpreis: | 170.250,00 €  |

## Ihr Ansprechpartner



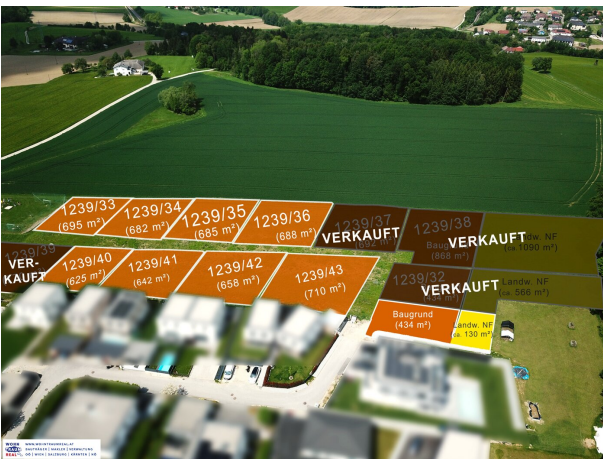
### **Jakob Hammer**

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

T +43 660 444 7272

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











## Objektbeschreibung

### ? Grundstücke 1239/35 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**: 685 m<sup>2</sup>

#### Baugrundstücke in Katsdorf / Ruhstetten

Hier entsteht kein Wohnprojekt von der Stange – sondern **Ihre individuelle Möglichkeit**, ein Eigenheim oder ein kleines Wohnprojekt in einer **der gefragtesten Lagen im Zentralraum Oberösterreichs** zu verwirklichen.

Die Grundstücke liegen in **ruhiger Siedlungslage mit bester Ausrichtung**, ca. **20 Minuten von Linz entfernt**. Der Ortsteil **Ruhstetten** überzeugt durch Natur, Weitblick, Infrastruktur und sehr gute Verkehrsanbindung.

#### ? Bebauung laut Bebauungsplan Nr. 54 Ruhstetten:

- Offene Bauweise
- Bis zu 2 oberirdische Geschoße je Gebäude
- Satteldach (bis 30°), Flachdach (begrünt) oder Pultdach
- Pro Grundstück: maximal 3 Wohneinheiten erlaubt
- Bauverpflichtung & definierte Baugrenzen vorhanden

- **Erschließung in Vorbereitung**

Die Grundstücke sind ideal für:

- Familien mit individuellem Hauswunsch
- Private Bauherrengemeinschaften
- Bauträger oder Klein-Investoren für 2–3 Wohneinheiten je Parzelle

### **? Lagevorteile:**

- Naturnahe Ruhelage mit Süd- oder Westausrichtung
- Nahversorgung, Kindergarten & Schule in kurzer Reichweite
- Bahnanschluss in Katsdorf – **schnell in Linz oder Perg**
- Freizeitmöglichkeiten im Grünen direkt vor der Haustür

### **? Verfügbare Parzellen & Größen auf Anfrage**

Alle Grundstücke sind vermessen, Parzellierung abgeschlossen.

### **? Jetzt informieren!**

Sichern Sie sich frühzeitig Ihr Grundstück in **Katsdorf / Ruhstetten** – für Ihr Eigenheim oder als attraktive Investmentmöglichkeit.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und sende Ihnen gerne die Unterlagen und Bebauungsdetails zu.

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