

## **Einmalig gelegenes "Sundowner-Grundstück" im Speckgürtel von Linz**



Blick über das Gst. Richtung Nordwesten

**Objektnummer: 462**

**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>            | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>           | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 4223 Weidegut                   |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 169.000,00 €                    |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                                 |

Mögl. Gebührenbefreiung für die Grundbuch- und die Pfandrechtseintragung bis KP von EUR 500.000,–!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### MBA Gilbert Kagerer

marktwert Immobilien GmbH  
Steinpichl 53  
4224 Wartberg ob der Aist

T +43 664 45 16 294

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









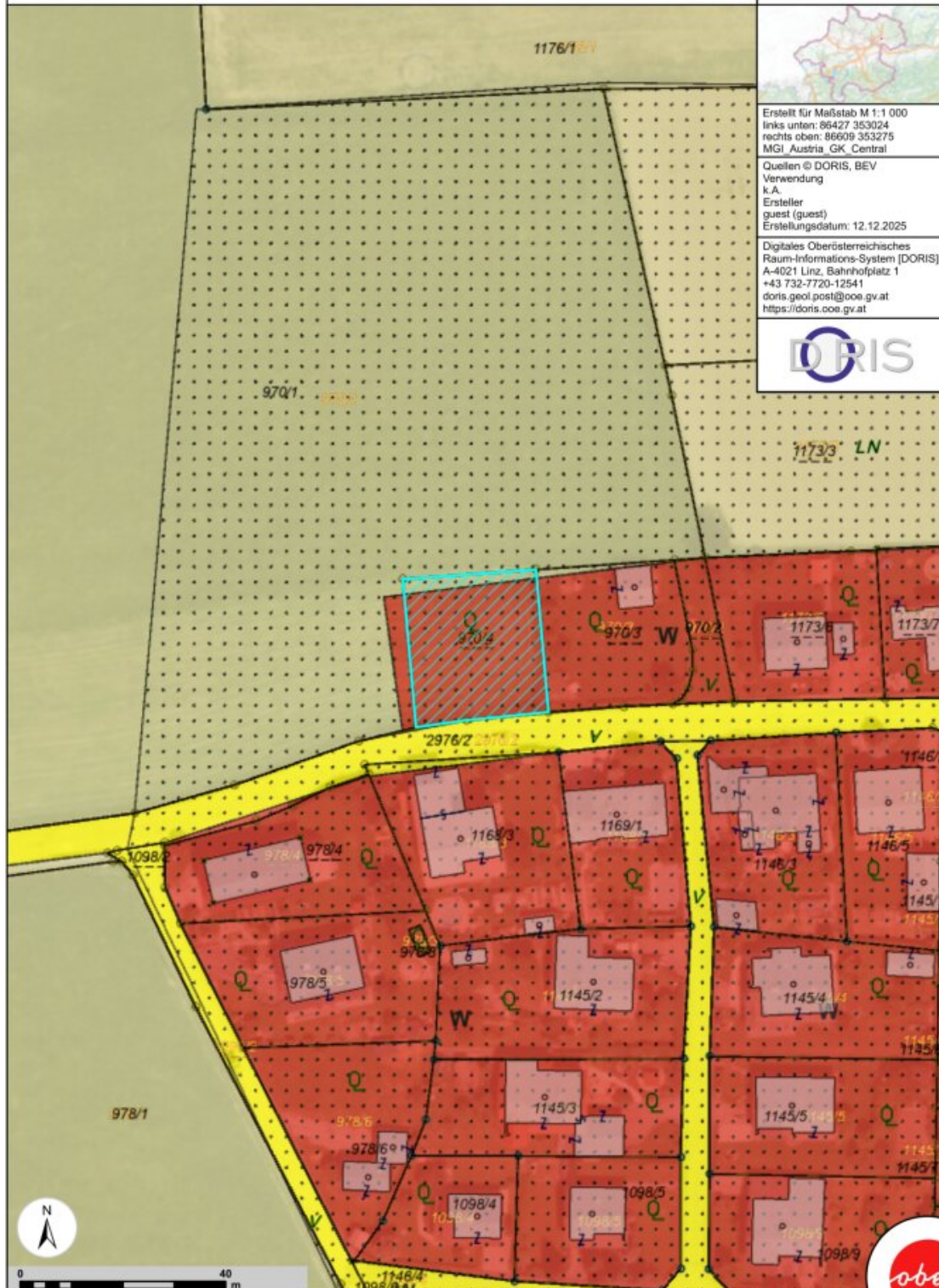




# DORIS Landkarte



Erstellt für Maßstab M 1:1 000  
links unten: 86427 353024  
rechts oben: 86609 353275  
MGI Austria GK Central  
Quellen © DORIS, BEV  
Verwendung  
k.A.  
Ersteller  
guest (guest)  
Erstellungsdatum: 12.12.2025  
Digitales Österreichisches  
Raum-Informationssystem (DORIS)  
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
+43 732-7720-12541  
doris.geol.post@ooe.gv.at  
<https://doris.ooe.gv.at>



## Objektbeschreibung

Dieses besondere Grundstück in leicht abfallender Südwestausrichtung in ruhiger Lage mit sehr guter Anbindung (Bus, Bahn, Individualverkehr) bietet einerseits eine sichere Siedlungssituation und andererseits einen Blick ins Ferne und Grüne auf umliegende Wiesen- und Wälder. Im Norden und Westen grenzt das Grundstück an landwirtschaftliche Weideflächen, im Süden verläuft die Gemeindestraße und im Osten besteht ein Grundstück mit Gartenhaus. Gegenständliches Grundstück weist eine Bauland Wohngebiets-Widmung (Ausweisung geogene Risikozone Typ A) mit Baulandsicherungsvertrag auf und kann laut den Richtlinien der OÖ Bauordnung bebaut werden. Das Grundstück ist voll aufgeschlossen - die Aufschließungsgebühren wurden entrichtet. Bei Bebauung sind entsprechende Anschlussgebühren zu bezahlen.

- **Ruhige, naturnahe Wohnlage** im Ortsteil Weidegut, umgeben von Grünflächen, Einfamilienhäusern und landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- **Fußläufig erreichbare Bahnhofstestelle Katsdorf** (~8 Minuten) für Pendler, regelmäßige Zugverbindungen nach Linz, Pregarten, Freistadt und Prag (CZ).
- **Nahversorgung in Katsdorf** (~2 km) mit Lebensmitteln, Gastronomie, Kindergarten, Schule und medizinischer Grundversorgung.
- **Bushaltestelle im Nahbereich** für regionale Anbindung.
- **Gute Pkw-Anbindung:** Linz (~25 Min), Perg (~20 Min), Freistadt (~25 Min), A7 Anschluss Engerwitzdorf (~6 km / 7 Min).
- **Nähe zum Softwarepark Hagenberg** (~10 km), international anerkanntes Ausbildungs-, Forschungs- und Arbeitsplatzzentrum im IT- und Digitalbereich.
- **Attraktiver Standort für Familien, Berufspendler und Personen im technologie- bzw. wissensorientierten Umfeld** durch Kombination aus Ruhe, Natur, Verkehrsanbindung und Nähe zu Ausbildungs- und Arbeitsstätten.
- **Nähe zum Naherholungsgebiet Aisttal** (~4 km) mit Freizeitmöglichkeiten, Rad- und Spazierwegen sowie Gastronomie entlang der Feldaist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.