

## **MB Grundstück mit Potenzial: Über 6.000 m<sup>2</sup> direkt neben der Autobahnabfahrt**



**Objektnummer: 7446/550**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück         |
| <b>Land:</b>             | Österreich         |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4572 Sankt Pankraz |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 440.000,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                    |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Marcel Pramhas**

PRIMO  
Anton-Herzog-Straße 1  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 650 9293149

H +43 650 9293149

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





**Marcel Pramhas**  
Staatlich geprüfter Immobilienmakler und Beurachter

## Objektbeschreibung

Grundstücke dieser Größenordnung mit einer bereits gesicherten Widmungsstruktur und ohne Bauzwang sind in der Region eine Ausnahme. Die Liegenschaft umfasst knapp über 6.000 m<sup>2</sup> und ist überwiegend als Mischbaugebiet (MB) gewidmet, was eine Gewerbenutzung ermöglicht und planerischen Spielraum lässt.

Ein Teilbereich von rund 1.422 m<sup>2</sup> ist derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) ausgewiesen.

Entscheidend ist: Diese Fläche ist seit 2022 im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde verankert. Die politische Grundsatzentscheidung zur Entwicklung ist damit gefallen — eine Umwidmung in MB kann direkt im Zuge des Kaufs beantragt und begleitet werden. Wer die Gesamtfläche als zusammenhängendes Entwicklungsareal plant, darf diesen Teilbereich nicht als Unsicherheit einpreisen, sondern als bereits vorbereiteten Schritt verstehen!

Auf dem Grundstück befindet sich aktuell ein bestehendes Nebengebäude — ein ehemaliger Tierunterstand, der sich in renovierungsbedürftigem Zustand befindet. Je nach Projektvariante kann dieser Bestand im Zuge der Entwicklung abgetragen oder — bei entsprechendem Aufwand — für Lager-, Geräte- oder Unterstellzwecke weitergenutzt werden.

Die Grundstücksgröße lässt verschiedene Entwicklungsansätze zu — Konkrete Bebauungsparameter sind mit der Gemeinde St. Pankraz abzuklären. Erschließungsanschlüsse (Wasser, Kanal, Strom, Telekommunikation) sind projektspezifisch zu erheben.

### IM AUSSENBEREICH:

- Gesamtfläche: ca. 6.089 m<sup>2</sup>
- Davon MB-gewidmet: ca. 4.667 m<sup>2</sup>
- Davon LN (ÖEK-gesichert, umwidmungsfähig): ca. 1.422 m<sup>2</sup>
- Bestehendes Nebengebäude (ehem. Tierunterstand, renovierungsbedürftig) — zur Nutzung oder Abbruch

## **PLANUNGS- & ENTWICKLUNGSRAHMEN (*unverbindliche Übersicht*)**

Die nachfolgenden Angaben stellen eine erste planungsrelevante Einschätzung dar. Die konkrete Beurteilung und Genehmigung obliegt den zuständigen Behörden.

**Erschließung** Das Grundstück ist verkehrsmäßig über den Güterweg „Pernkopf“ aufgeschlossen. Wasser- und Kanalanschluss sind im Zuge der Bebauung herzustellen; die Anschlussgebühren werden bei Baubeginn vorgeschrieben. Strom und Telekommunikation sind projektspezifisch bei den zuständigen Netzbetreibern zu erheben.

Eine interessante Möglichkeit, für Sie als Käufer, wäre eine Parzellierung des Grundstücks und ein weiterer Abverkauf kleinerer Grundstücke.

Eine weitere große Gelegenheit wäre die Errichtung von Elektroladestationen für KFZ, Transporter und LKWs da dieses Thema immer weiter ausgebreitet wird!

*Aufgrund des natürlichen Höhenunterschieds zur angrenzenden Bahntrasse ist eine relevante Schallbeeinträchtigung nicht zu erwarten.*

## **HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK**

### **Widmungssicherheit durch ÖEK-Eintragung seit 2022**

Der LN-Anteil ist kein spekulativer Bestandteil — er ist im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde bereits festgeschrieben. Die Umwidmung in MB kann direkt mit dem Kaufprozess eingeleitet werden, was den üblichen Zeitaufwand solcher Verfahren erheblich verkürzt.

### **MB-Widmung**

Erweitern Sie Ihren Firmenstandort oder verstärken Sie das Ladestationen Netzwerk, starten Sie Ihre Präsenz direkt neben der sehr stark befahrenen Autobahn A9.

### **Selten verfügbare Grundstücksgröße in der Region**

Über 6.000 m<sup>2</sup> zusammenhängende, entwickelbare Fläche mit gesicherter Widmungsstruktur sind im Pyhrn-Priel-Gebiet eine echte Ausnahme. Die Größe lässt viel Spielraum für ihr

individuelles Projekt.

## ZUSATZINFORMATIONEN

Alle Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen ohne Gewähr.

Das Grundstück kann ausschließlich als ganzes gekauft werden. Ein teilweises Verkaufen ist nicht gewünscht.

Widmungsrechtlich verbindliche Auskünfte erteilt die Gemeinde St. Pankraz bzw. die Bezirkshauptmannschaft Kirchdorf an der Krems. Bebauungsparameter, Erschließungskosten und technische Rahmenbedingungen sind projektspezifisch zu erheben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <9.000m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <5.500m

Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <7.500m

Bäckerei <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <7.000m

Geldautomat <7.500m

Polizei <8.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap