

## **Bischofffeld: Sonniges Grundstück in ruhiger Sackgassenlage mit herrlichem Ausblick**



**Objektnummer: 6409/686**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück       |
| <b>Land:</b>             | Österreich       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8731 Bischoffeld |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 129.750,00 €     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Liebming

Immo Treuhand Liebming GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +43 676 96 15 999

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





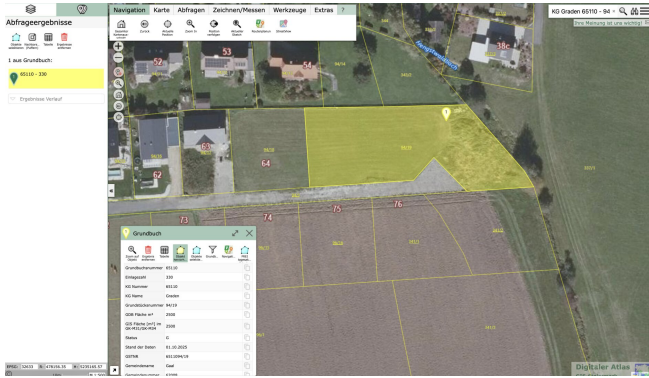
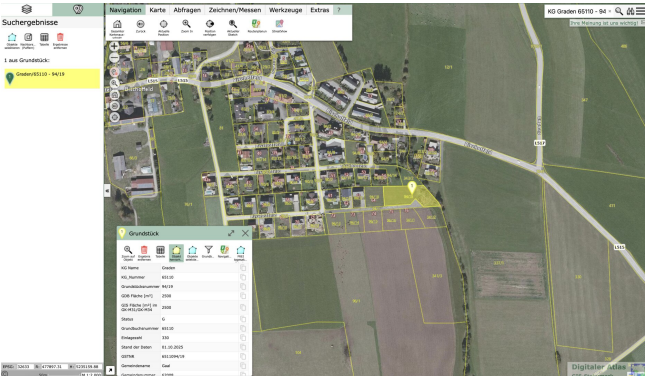














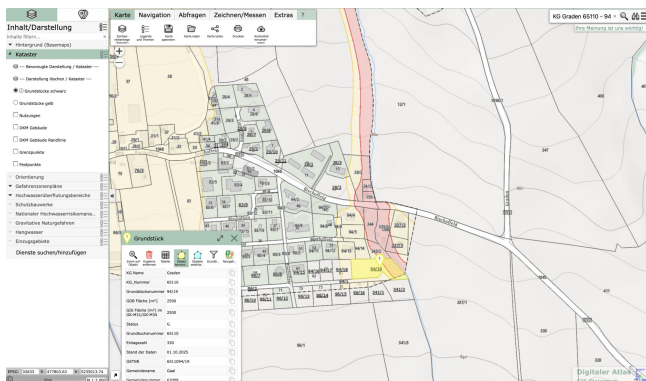




# GEMEINDE GAAL BEBAUUNGSPLAN KALTENEGER II GESTALTUNGSKONZEPT

## LEGENDE

- Geltungsbereich
- mögliche Grundstücksgrenzen
- Verkehrsfächchen
- Grünflächen
- Bepflanzung
- Hauptgebäude
- Garage / Carport





## Objektbeschreibung

**Dieses schöne Grundstück** befindet sich im **Ortsteil Bischoffeld** in der **Gemeinde Gaal** und liegt in einer neu aufgeschlossenen, sehr ruhigen Wohngegend. Die Lage am Ende einer Sackgasse sorgt für ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität.

Das 2.500 m<sup>2</sup> große Grundstück weist eine rechteckige Konfiguration auf und ist mit Blick auf den Zufahrtsweg nach Süden ausgerichtet. Dadurch ergeben sich sehr gute Voraussetzungen für eine helle, freundliche Bebauung mit optimaler Nutzung der Sonnenstunden. Besonders hervorzuheben ist der schöne Blick auf die umliegende Landschaft, die Wiesenflächen und die bewaldeten Berge der Umgebung.

Ein Teil der Liegenschaft ist als Bauland mit der Flächenwidmung Reines Wohngebiet Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen. Ein weiterer Teil des Grundstückes ist als Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland gewidmet. Für eine mögliche Bebauung ist der verordnete Bebauungsplan der Gemeinde Gaal zu beachten. Die konkrete Bebauungsmöglichkeit ist mit dem Bauamt der Gemeinde abzustimmen. Die Versorgungsleitungen, Strom, Wasser, Kanal, liegen an der Grundstücksgrenze bzw. in der Zufahrtsstrasse in unmittelbarer Nähe zum Grundstück.

Ein Teil des als Land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Freiland gewidmenten Grundstücks liegt in der roten Gefahrenzone und ist von einer Bebauung ausgenommen, Details gerne auf Anfrage.

Die Zufahrt erfolgt laut Auskunft der Gemeinde derzeit über öffentliches Gut.

**Dieses Grundstück eignet sich besonders für Interessenten, die eine ruhige Wohnlage, eine südseitige Ausrichtung, ein großzügiges Grundstück und eine naturnahe Umgebung schätzen. Die Kombination aus Baulandanteil, Freilandfläche und der besonderen Lage am Ende einer Sackgasse macht diese Liegenschaft zu einer interessanten Gelegenheit für alle, die ihren Wohnraum in einer schönen ländlichen Umgebung verwirklichen möchten.**

**Lage und Infrastrukturbeschreibung nach Angaben der Webseite [www.gaal.gv.at](http://www.gaal.gv.at):**

### Infrastruktur

- **Gemeindlicher Kindergarten und Volksschule:** Der Kindergarten wurde 2014 modernisiert und verfügt über zwei Gruppen, zusätzlich Freizeitbetreuung und Sommerkindergarten. Das Volksschulgebäude wurde im Jahr 2016 generalsaniert bzw. erweitert. Im Gebäude sind unter anderem der Turn- bzw. Festsaal und ein Musikprobenraum des MV Gaal untergebracht. Die Volksschule Gaal verfolgt in ihrer pädagogischen Arbeit folgende Schwerpunkte: "Offenes Lernen, analoge Projektarbeit,

Einsatz von EDV-Lernprogrammen, Musikerziehung und Sport".

- **Verkehrsanbindung:** Gemeindestraßen und Radwege verbinden Bischofffeld mit dem Ortszentrum Gaal und Knittelfeld; eine Buslinie fährt mehrmals täglich.
- **E-Ladestationen:** Öffentliche Ladepunkte befinden sich beim Gemeindeamt und beim Gaalerhof.

## Versorgung

- **Nahversorgung:** Ein Spar-Markt in Bischofffeld hat werktags ab 7 Uhr bis 18 Uhr und samstags bis 13 Uhr geöffnet. Für frische Backwaren sorgt die Bäckerei Wolfsberger ab 6 Uhr.
- **Gesundheitsversorgung:** Eine Hausarztordination mit Apotheke sowie eine orthopädische Praxis befinden sich in Ingering II.
- **Gastronomie:** Zahlreiche Gasthäuser – Gaalerhof, Landgasthaus Kaiser, Gasthof Wachter und Lorettohof – bieten steirische Küche und saisonale Spezialitäten.

## Freizeit und Erholung

- **Wandern und Bergseen:** Der idyllische Ingeringsee mit der Klementi-Kapelle ist Ausgangspunkt für Wanderungen; umgeben von Zweitausendern bietet er Erholung am Wasser. Weitere Ausflugsziele sind Schloss Wasserberg mit spätgotischer Kapelle, die Maria-Loretto-Kapelle auf 1 850 m Seehöhe und die Pirkach-Kapelle mit Ausstellung zu Glaubenszeichen.
- **Sommerfrische und Wintersport:** Schon im 19. Jahrhundert kamen Sommerfrischler aus der ganzen Monarchie nach Gaal, um im Hochsommer in der Berg- und Seenlandschaft zu entspannen. Heute locken im Sommer Wanderwege und Mountainbike-Strecken, im Winter das Skigebiet Gaal.
- **Erlebnis für Kinder:** Zahlreiche Spielplätze, Naturerlebnispfade und das idyllische



Kinderland „Schi Gaalaxie“ (siehe Skilift?Bereich) sorgen für Abwechslung bei jungen Familien.

## Skilift

- **Gaaler Lifte – Skigebiet:** Die Gaaler Lifte verfügen über 3 Liftanlagen und bieten rund 8 km präparierte Pisten mit sieben Abfahrten. Die Anlage liegt zwischen 890 m und 1250 m Seehöhe, der Höhenunterschied beträgt ca. 360 m.
- **Schneesicherheit:** 27 Beschneiungsanlagen sichern 90 % der Pisten. Durchschnittliche Schneehöhen von 49 cm im Tal und 69 cm am Berg sowie 48 Sonnentage pro Saison sorgen für zuverlässiges Skivergnügen.
- **Familienfreundliche Angebote:** Mit der neuen „Schi Gaalaxie“ verfügen die Gaaler Lifte über ein 2 ha großes Kinder? und Einsteigerareal. Ein 60 m langer, überdachter Förderbandlift bringt Kinder sicher auf den Übungshang; oben gibt es vielfältige Lern? und Spielstationen sowie eine gemütliche Rastplattform mitten auf der Pistegaalerlifte.at.
- **Training & Rennen:** Eine abgegrenzte Piste ermöglicht sichere Trainings und Wettkämpfe. Das Team der Gaaler Lifte übernimmt auf Wunsch die gesamte Organisation von Skirennen, inklusive Zeitmessung, Mannschaftswertungen und zeitnaher Ergebnislistengaalerlifte.at.
- **Nacht? und Flutlichtbetrieb:** Das Skigebiet bietet regelmäßigen Nachtskilauf; Skipässe gibt es als Tages?, Mehrtages?, Saison?, Familien? und Schulangebote sowie Zeitwertkarten und Kombitickets mit anderen steirischen Skigebieten.
- **Gastronomie am Lift:** Apres?Ski?Hütten sowie das Restaurant Gaalerhof direkt an der Talstation servieren steirische Spezialitäten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <5.750m

Krankenhaus <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <6.000m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.750m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <6.000m

Post <500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <8.500m

Flughafen <8.250m

Bahnhof <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap