

*Attraktives Baugrundstück*  
IM ZAUBERTAL LEONDING MIT BESTANDSGEBÄUDE



Eingebettet in die ruhige und naturnahe Wohnlage des Zaubertals liegt diese besondere Liegenschaft mit großem Entwicklungspotenzial.

Das bestehende Wohnhaus entspricht zwar nicht mehr den heutigen baulichen und energetischen Anforderungen, doch gerade dadurch rückt das großzügige Grundstück in den Mittelpunkt und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für neue Ideen und Projekte.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Potenzial einer besonderen Lage erkennen und neu gestalten möchten.

Dank der attraktiven Grundstücksgröße bieten sich spannende Entwicklungsperspektiven im Rahmen der geltenden baurechtlichen Bestimmungen. So wäre beispielsweise auch eine **mögliche Grundstücksteilung**, vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen, denkbar.

## Das Zaubertal Ein Ort, der seinen Namen verdient.

Das Zaubertal gehört seit jeher zu jenen Wohnlagen in Linz, die man nicht nur wegen ihrer Adresse schätzt, sondern wegen ihres **ganz eigenen Charakters**. Der Name wirkt schon fast poetisch, doch wer die Lage kennt, merkt schnell: Er beschreibt die Atmosphäre dieses kleinen Tals erstaunlich treffend.

Rund um die Frieseneggerstraße prägt vor allem eines das Lebensgefühl: **Ruhe**. Die Straße liegt leicht zurückgezogen, eingebettet zwischen gewachsenen Gärten und sanften Hängen. Hier hört man eher Vogelstimmen als Verkehr. Gerade diese **Mischung aus Grünraum und gewachsener Nachbarschaft** macht den besonderen Reiz des Zaubertals aus.

Viele Wege beginnen hier direkt vor der Haustüre: kurze Spaziergänge durch ruhige Wohnstraßen, kleine Abstecher in die umliegenden Waldstücke oder ein schneller Sprung in die Stadt mit dem Bus.

Trotz der angenehm ruhigen Lage ist man von der Frieseneggerstraße 19 aus schnell wieder im Alltag der Stadt: Die **Buslinie 192** hält nur drei Gehminuten entfernt an den Haltestellen „Zaubertal“ und „Koppstraße“ und bringt einen in wenigen Minuten ins Stadtzentrum und zu den Wegen entlang der Donau.

So entsteht eine seltene Balance: eine ruhige, landschaftlich geprägte Wohnlage, die **dennoch nah am städtischen Leben** ist.



Das Zaubertal besitzt somit eine ganz eigene Identität – ein Ort, der seinem Namen gerecht wird.

Die grüne Umgebung, die besondere Lichtstimmung im Tal und die ruhige, fast private Wirkung der Lage machen es seit vielen Jahren zu einer **besonders geschätzten Adresse** in Linz-Leonding.

# Teilungsoption & Entwicklungsvorschlag

Auf Basis der **Gesamtfläche von ca. 1.792 m<sup>2</sup>** wurde ein unverbindlicher Teilungsvorschlag ausgearbeitet.



## Bauplatz 1




ca. 1.080 m<sup>2</sup>

## Bauplatz 2

ca. 712 m<sup>2</sup>

Die größere Parzelle eignet sich ideal für ein hochwertiges Einfamilienhaus mit großzügigem Gartenanteil.

Die zweite Parzelle bietet mit ca. 712 m<sup>2</sup> eine gut nutzbare, marktgängige Grundstücksgröße für ein eigenständiges Wohnhaus.

-  Gesamtgrundstück
-  Bauplatz 1
-  Bauplatz 2

### Vielseitige Entwicklungs- & Nutzungsoptionen:

- Eigennutzung einer Parzelle und Verwertung der zweiten
- Zwei eigenständige Bauprojekte
- Investmentmodell mit separater Weiterveräußerung



Die tatsächliche Teilbarkeit ist mit der zuständigen Behörde im Detail abzuklären. Maßgeblich sind insbesondere die Bestimmungen des Bebauungsplanes Zaubertal Süd sowie etwaige Mindestgrundstücksgrößen und Erschließungsanforderungen.

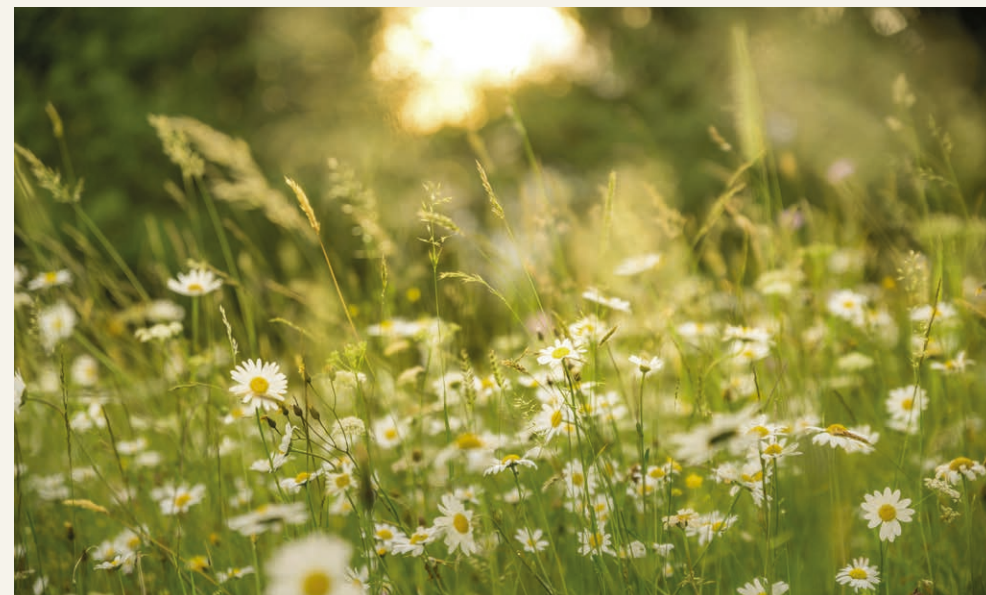


Eine verbindliche Genehmigungsfähigkeit kann ausschließlich durch die zuständige Behörde bestätigt werden.



## Highlights & Daten

- Grundstücksfläche: **ca. 1.792 m<sup>2</sup>**
- Widmung: **Reines Wohngebiet (WR)**
- **Bebauungsplan vorhanden**



- Lage im beliebten Ortsteil Zaubertal
- Ruhige Lage
- Attraktive Kombination aus Grünlage und Stadtnähe
- Gute Anbindung an Linz
- Großzügige Grundstücksstruktur mit Entwicklungspotenzial
- Teilungsmöglichkeit vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen
- **Grundstück 1: ca. 1.080 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück 2: ca. 712 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis Gesamt

**EUR 1.390.000,-**

Kaufpreis bei Teilung

*Bauplatz 1*

ca. € 837.700,-

*Bauplatz 2*

ca. € 552.300,-

PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

GRUNDBUCH

KG: 45304 Holzheim

EZ: 144

GST Nr.: 687/15





# Leonding

Bevölkerung: 29.129 - Fläche: 24,04 km<sup>2</sup>

Gelegen im wunderschönen Oberösterreich, ist Leonding eine Stadt, die urbanes Leben mit der Ruhe der Natur verbindet. Mit seiner idealen Lage in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Linz bietet Leonding seinen Einwohnern die Annehmlichkeiten einer lebendigen Stadt, ohne dabei den Charme und die Entspannung des ländlichen Lebens zu verlieren.

In Leonding finden Sie eine reiche Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten, von gemütlichen Spaziergängen entlang der malerischen Donau bis hin zu aufregenden kulturellen Veranstaltungen und gastronomischen Erlebnissen. Die Stadt ist stolz auf ihre grünen Oasen und Parks, die perfekte Orte zum Entspannen und Erholen bieten.

Doch Leonding bietet mehr als nur natürliche Schönheit und Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt, mit ihrer Verbindung zu Linz, ist auch bekannt für ihre erstklassigen Bildungseinrichtungen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem pulsierenden sozialen Leben. Egal, ob jung oder alt, hier findet jeder seinen Platz.



Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung ist Leonding zudem ein idealer Ausgangspunkt, um die umliegende Region zu erkunden.








Ob für berufliche Verpflichtungen oder Freizeitaktivitäten, die Nähe zu Linz und anderen bedeutenden Städten macht Leonding zu einem attraktiven Wohnort für Menschen aller Lebenslagen.



HIER GEHT'S ZU  
GOOGLE MAPS

## Entfernung & Lage



-  Bushaltestelle  
210m / 3 Min
-  Kindergarten  
1,2km / 2 Min
-  Volksschule  
900m / 2 Min
-  Arzt  
950m / 2 Min
-  Apotheke  
3,2km / 7 Min
-  Bahnhof  
4,3km / 9 Min
-  Friseur  
400m / 5 Min
-  Nahversorger  
2,8km / 6 Min
-  Gastronomie  
1km / 2 Min
-  Fitnessstudio  
3,4km / 7 Min

# KONTAKT

“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär



Christoph Blank

M +43 699 1015 0515

E christoph.blank@immobaer.at

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Bei manchen Bildern wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.