

SONNIGES BAUGRUNDSTÜCK IN RUHIGER SIEDLUNGSLAGE
VON LEONDING MIT VIELSEITIGEM WOHNPOTenZIAL

RAINGRUBGASSE 22, 4060 LEONDING



In angenehmer und ruhiger Wohnlage von Leonding gelangt dieses *ca. 751 m² große Baugrundstück in der Raingrubgasse* zum Verkauf.

Die Liegenschaft befindet sich in einer gepflegten, gewachsenen Siedlungslage mit wohnlichem Charakter und überzeugt durch die attraktive Kombination aus Ruhe, Lebensqualität sowie der Nähe zur Landeshauptstadt Linz.



Hervorzuheben ist die sehr gute Nutzbarkeit des Grundstücks. Die **Größe von ca. 751 m²** bietet ideale Voraussetzungen für die Errichtung eines hochwertigen Eigenheims mit schönem Gartenbereich. Gleichzeitig bleibt das Grundstück **überschaubar, pflegeleicht und alltagstauglich**.

Das Umfeld ist geprägt von bestehenden Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft. Genau diese Mischung macht die Lage für viele Zielgruppen besonders attraktiv.



Besonders attraktiv ist die Liegenschaft durch ihre *vielseitige Nutzbarkeit*. Sie eignet sich hervorragend für Paare jeden Alters, für Familien mit dem Wunsch nach Haus und Garten sowie ebenso für Menschen, die einen *komfortablen und langfristigen Wohnsitz* für spätere Lebensphasen schaffen möchten, beispielsweise in Form eines modernen Bungalows oder eines barrierefreien Zuhauses.

FLÄCHENWIDMUNG UND LAGEQUALITÄT

Laut vorliegendem Flächenwidmungsplan befindet sich das Grundstück im gewidmeten **Wohngebiet (W)** innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches. Die umliegenden Grundstücke sind ebenfalls überwiegend wohnbaulich genutzt, was den harmonischen und langfristig stabilen Wohncharakter der Lage unterstreicht.

Das Grundstück liegt somit nicht in einem ungeklärten Entwicklungsgebiet, sondern in einer **etablierten Wohnlage mit gewachsener Struktur**. Für Käuferinnen und Käufer ist dies ein besonders attraktiver Faktor, da bereits heute ein hochwertiges Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft gegeben ist.

Die Lage eignet sich dadurch hervorragend für Menschen, die ein Zuhause in **ruhiger Umgebung** suchen und gleichzeitig von der **ausgezeichneten Infrastruktur Leondings** profitieren möchten.







NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

- Errichtung eines hochwertigen Einfamilienhauses mit Garten
- Familienwohnsitz mit Platz zum Leben, Spielen und Entspannen
- Architektenhaus mit sonnigem Außenbereich
- Stilvoller Lebensmittelpunkt für Paare jeden Alters
- Langfristige Investition in gefragter Wohnlage
- Moderner Bungalow als komfortabler Alterssitz
- Barrierefreies Wohnen auf einer Ebene
- Doppelhauslösung für gemeinsames Wohnen mit Familie oder Freunden

Eine verbindliche Beurteilung der Bebauungsmöglichkeiten kann ausschließlich durch die zuständige Behörde bzw. befugte Fachplaner erfolgen. Maßgeblich sind insbesondere Flächenwidmung, Bebauungsplan, Bauordnung sowie sonstige behördliche Vorgaben.





HIGHLIGHTS

- Ruhige und gemütliche Siedlungslage
- Gefragter Wohnstandort in Leonding
- Ca. 751 m² Grundstücksfläche
- Wohngebiet mit gewachsener Siedlungsstruktur
- Ideal für Einfamilienhaus oder Bungalow
- Sehr gute Nutzbarkeit des Grundstücks
- Pflegeleichte, marktgängige Größe
- Sehr gute Infrastruktur in kurzer Distanz
- Gute Anbindung an Linz
- Seltene Gelegenheit in bestehender Wohnlage

DATEN

- Grundstücksfläche: ca. 751 m²
- Widmung: Wohngebiet (W)
- Bebauungsplan vorhanden

GRUNDBUCH

KG: 45306 Leonding

EZ: 744

GST Nr.: 622/2

KAUFPREIS

EUR 549.000,-

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.





LEONDING

Bevölkerung: 29.129 - Fläche: 24,04 km²

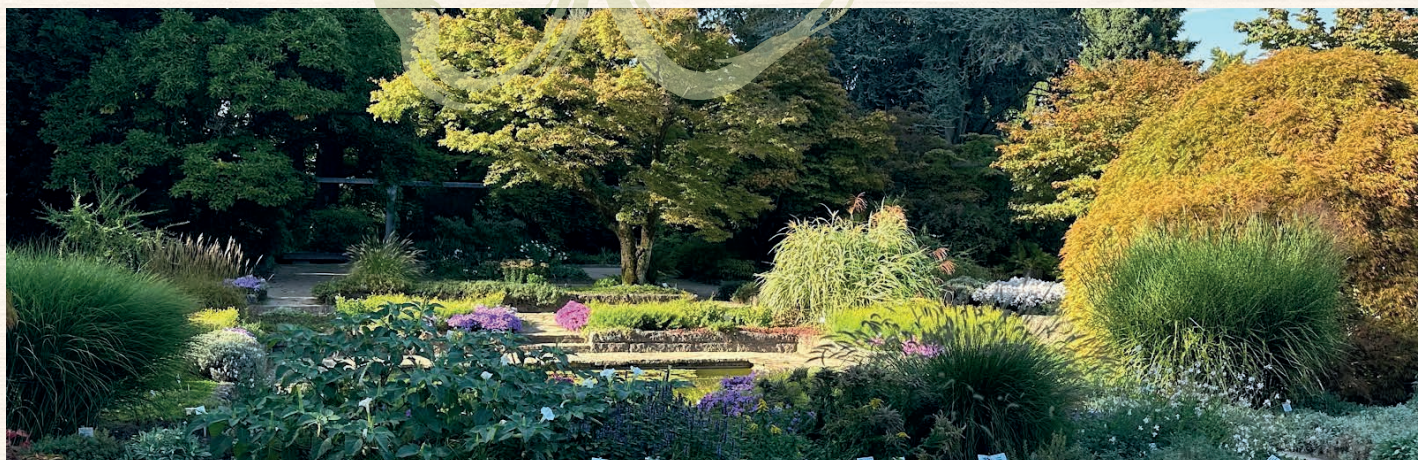
Gelegen im wunderschönen Oberösterreich, ist Leonding eine Stadt, die urbanes Leben mit der Ruhe der Natur verbindet. Mit seiner idealen Lage in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Linz bietet Leonding seinen Einwohnern die Annehmlichkeiten einer lebendigen Stadt, ohne dabei den Charme und die Entspannung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

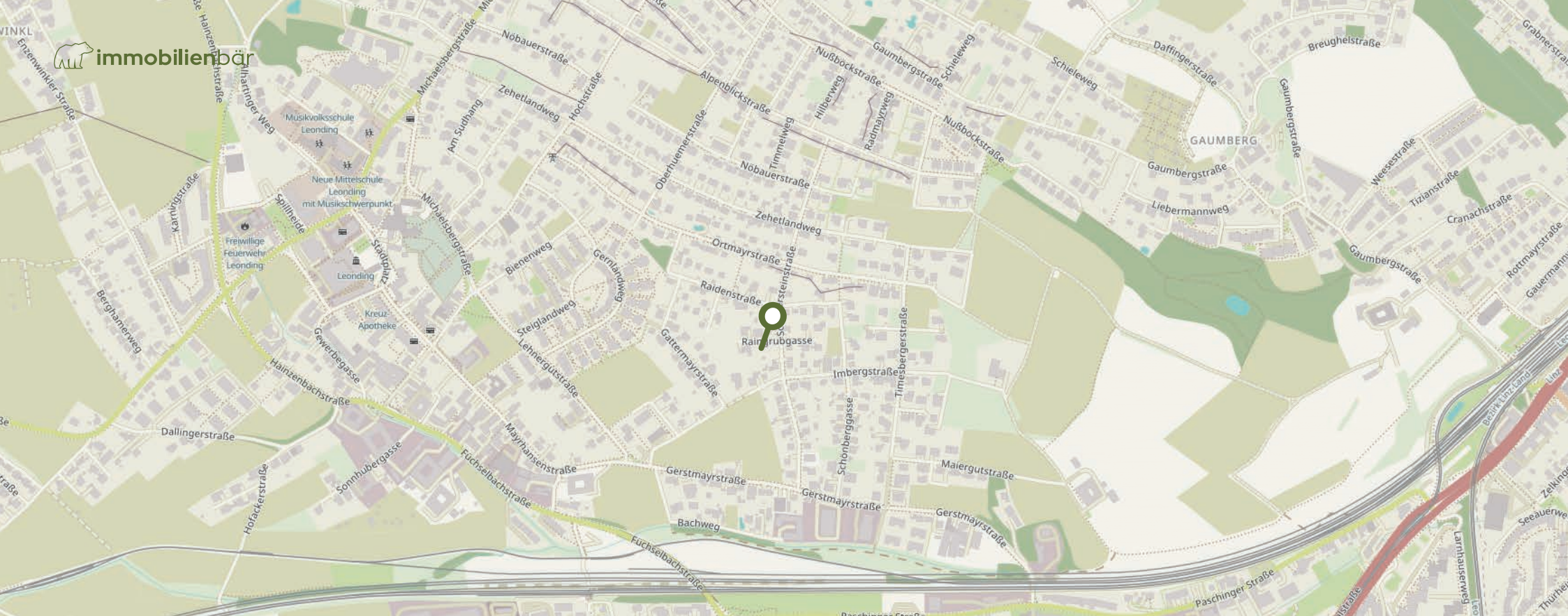
In Leonding finden Sie eine reiche Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten, von gemütlichen Spaziergängen entlang der malerischen Donau bis hin zu aufregenden kulturellen Veranstaltungen und gastronomischen Erlebnissen. Die Stadt ist stolz auf ihre grünen Oasen und Parks, die perfekte Orte zum Entspannen und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





Quelle: OpenStreet

ENTFERNUNGEN

Kindergarten: 400m | 7 Min zu Fuß
 Volksschule: 1,7km | 4 Min mit dem Auto
 Arzt: 1,1m | 3 Min mit dem Auto
 Apotheke: 1,2km | 3 Min mit dem Auto
 Bahnhof: 1,5km | 3 Min mit dem Auto

Friseur: 1,8m | 4 Min mit dem Auto
 Nahversorger: 850m | 2 Min mit dem Auto
 Gastronomie: 1,2km | 2 Min mit dem Auto
 Fitnessstudio: 1,5km | 4 Min mit dem Auto



HIER GEHT'S ZU
GOOGLE MAPS

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

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.