

The image features a dark olive green background with four stylized, light-colored leaf illustrations in the corners. Each leaf is composed of multiple parallel lines, giving it a striped appearance. The leaves are arranged in a symmetrical pattern, with two in the top corners and two in the bottom corners. The central text is white and reads "TRAUMPLATZERL" in a large, serif font, followed by "Einzigartiges Grundstück in nahezu Alleinlage" in a smaller, sans-serif font.

TRAUMPLATZERL

Einzigartiges Grundstück in nahezu Alleinlage

4076 St. Marienkirchen an der Polsenz | Holzwiesen

Nur wenige Kilometer vom Ortszentrum St. Marienkirchen an der Polsenz entfernt, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Grundstück mit einer Fläche von **rund 2.449,47 Quadratmetern** als wahre Gelegenheit für Naturliebhaber, Familien, Ruhesuchende oder Investoren. In erhöhter Lage, eingebettet in eine **kleine, ruhige Siedlung**, bietet sich von hier aus ein **beeindruckender Panoramablick** bis weit hinein in die Landschaften des nördlichen Mühlviertels – mit klarer Sicht. An schönen Tagen sogar bis nach Tschechien.

TRAUMPLATZERL DATEN



Grundfläche: 2.449,47 m²

- Leichte Hanglage Richtung Norden ausgerichtet
- Kleine ländliche Siedlung
- Mit Ortswasser- und Kanalanschluss
- Teilbar in mehrere kleine Bauplätze
- Grenzregion Wallern / Bad Schallerbach / St. Marienkirchen

Grundbuch:

- KG 45008 Fürneredt
- EZ 155
- GST-Nr. 1020 (nur ausgewiesenes Bauland)

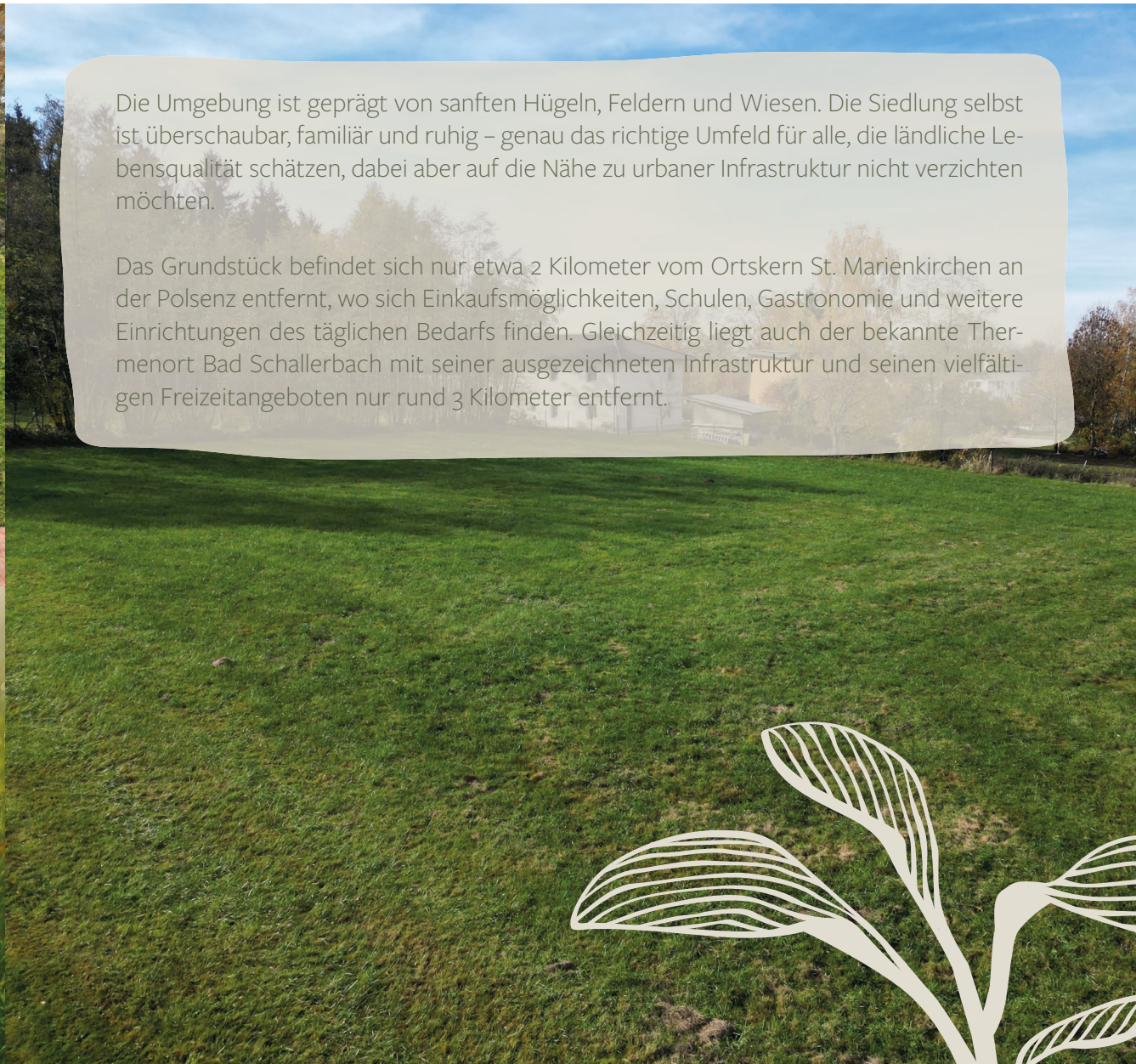


TRAUMPLATZERL



Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Feldern und Wiesen. Die Siedlung selbst ist überschaubar, familiär und ruhig – genau das richtige Umfeld für alle, die ländliche Lebensqualität schätzen, dabei aber auf die Nähe zu urbaner Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Das Grundstück befindet sich nur etwa 2 Kilometer vom Ortskern St. Marienkirchen an der Polsenz entfernt, wo sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden. Gleichzeitig liegt auch der bekannte Thermenort Bad Schallerbach mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur und seinen vielfältigen Freizeitangeboten nur rund 3 Kilometer entfernt.



TRAUMPLATZERL

Eine Besonderheit dieses Angebots besteht darin, dass das Grundstück – je nach individuellem Bedarf oder Projektidee – in mehrere kleine Bauparzellen geteilt werden kann.

So eignet sich diese Liegenschaft nicht nur für die Realisierung eines **großzügigen Einfamilienhauses** oder eines **Mehrgenerationenhauses**, sondern auch hervorragend für Bauträger oder Investoren, die **mehrere Wohneinheiten** schaffen möchten.

Die Bebauung richtet sich nach den Vorgaben der zuständigen Gemeinde, wobei die Widmung als **Bauland-Wohngebiet** viele Möglichkeiten eröffnet. Dank der sonnigen Lage, des **offenen Landschaftsbildes** und der **exzellenten Aussicht** ist der Grund zu jeder Jahreszeit ein **ganz besonderes Juwel**.

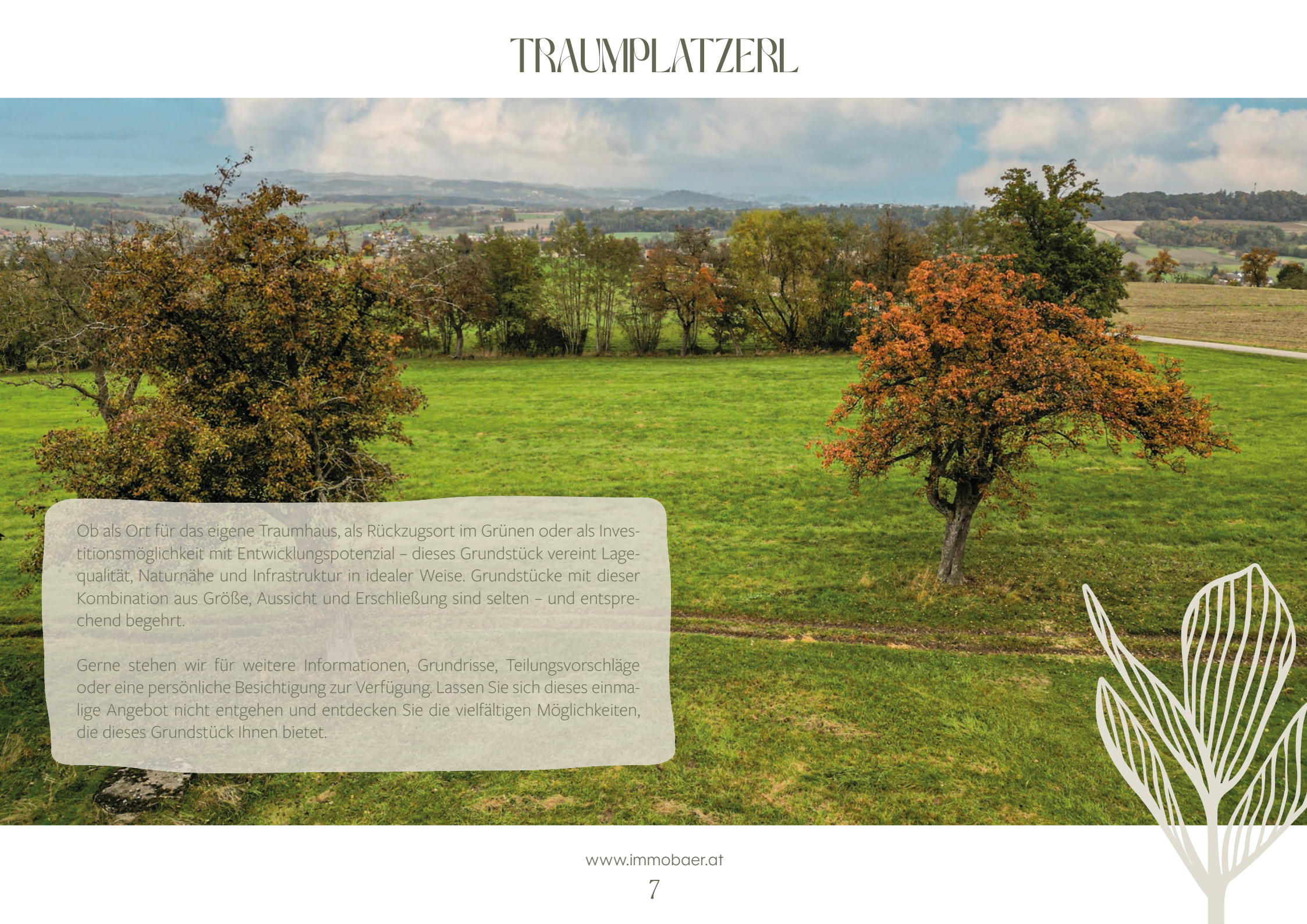
Das Grundstück ist bereits an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen, was eine **sofortige Bebauung** deutlich vereinfacht. Die Erschließung durch eine bestehende Gemeindestraße ist gesichert. Die Zufahrt ist problemlos möglich.



TRAUMPLATZERL HIGHLIGHTS

- o Großes teilbares Grundstück
- o Einzigartige Weitsicht im Grünen, zentral und doch nahezu Alleinlage
- o Tolle Weitsicht Richtung Tschechien
- o Großes Potenzial zur Verwirklichung der Wohnträume
- o Nur ca. 2 km vom Ortskern St. Marienkirchen entfernt
- o Nur ca. 3 km von Bad Schallerbach entfernt

TRAUMPLATZERL



Ob als Ort für das eigene Traumhaus, als Rückzugsort im Grünen oder als Investitionsmöglichkeit mit Entwicklungspotenzial – dieses Grundstück vereint Lagequalität, Naturnähe und Infrastruktur in idealer Weise. Grundstücke mit dieser Kombination aus Größe, Aussicht und Erschließung sind selten – und entsprechend begehrt.

Gerne stehen wir für weitere Informationen, Grundrisse, Teilungsvorschläge oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Grundstück Ihnen bietet.

TRAUMLATZERL KAUFPREIS

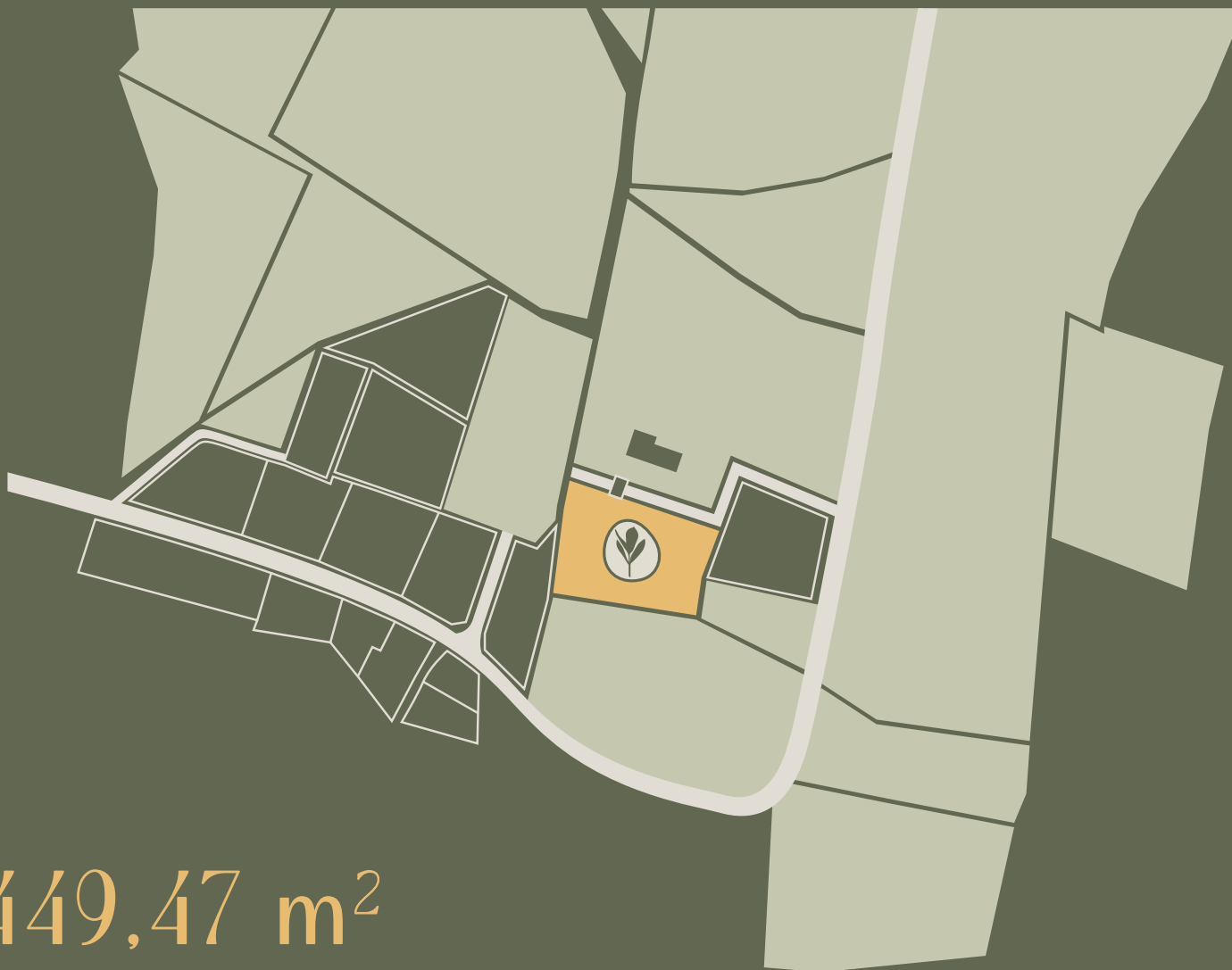
€ 250,- pro m²

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

TRAUMPLATZERL



TRAUMPLATZERL GRUNDSTÜCK



2.449,47 m²

TRAUMPLATZERL



TRAUMPLATZERL TEILUNG



Grundstück 1
ca. 800 m²

Grundstück 2
ca. 800 m²

Grundstück 3
ca. 800 m²

Wohnen mit Weitblick Leben in Holzing bei St. Marienkirchen an der Polsenz

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Hausruckviertels liegt Holzing, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde St. Marienkirchen an der Polsenz. Wer hier wohnt, erlebt das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Naturnähe des Landlebens und gleichzeitig die Nähe zu wichtigen regionalen Zentren wie Bad Schallerbach, Eferding und Wels. Die Umgebung besticht durch gepflegte Häuser, weite Wiesen und Felder sowie eine herzliche Gemeinschaft, in der man sich sofort willkommen fühlt.

St. Marienkirchen selbst überzeugt mit einer soliden Infrastruktur – Nahversorger, Kindergarten, Schule und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Freizeit und Erholung kommen hier ebenfalls nicht zu kurz: Die Region rund um die Polsenz lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen ins Grüne ein – etwa in den nahegelegenen Botanischen Garten von Eferding oder in das beliebte Thermal- und Erlebniszentrum von Bad Schallerbach. Auch kulturell hat die Gegend einiges zu bieten: Feste, Märkte und Veranstaltungen sorgen das ganze Jahr über für Abwechslung und ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl. Die zentrale Lage zwischen den Städten Wels, Grieskirchen und Linz sorgt zudem für eine schnelle Erreichbarkeit und macht den Standort auch für Pendler besonders attraktiv.

Nur rund zwei Kilometer vom Ortskern entfernt, in einer kleinen, ruhigen Siedlung in Holzing, liegt dieses außergewöhnliche Baugrundstück. Die Lage ist einzigartig: leicht erhöht, von Grünflächen umgeben und mit einer herrlichen Weitsicht, die an klaren Tagen sogar bis zu den Alpen und weit hinein ins Mühlviertel reicht. In Richtung Norden bietet sich ein beeindruckender Blick bis nach Tschechien.



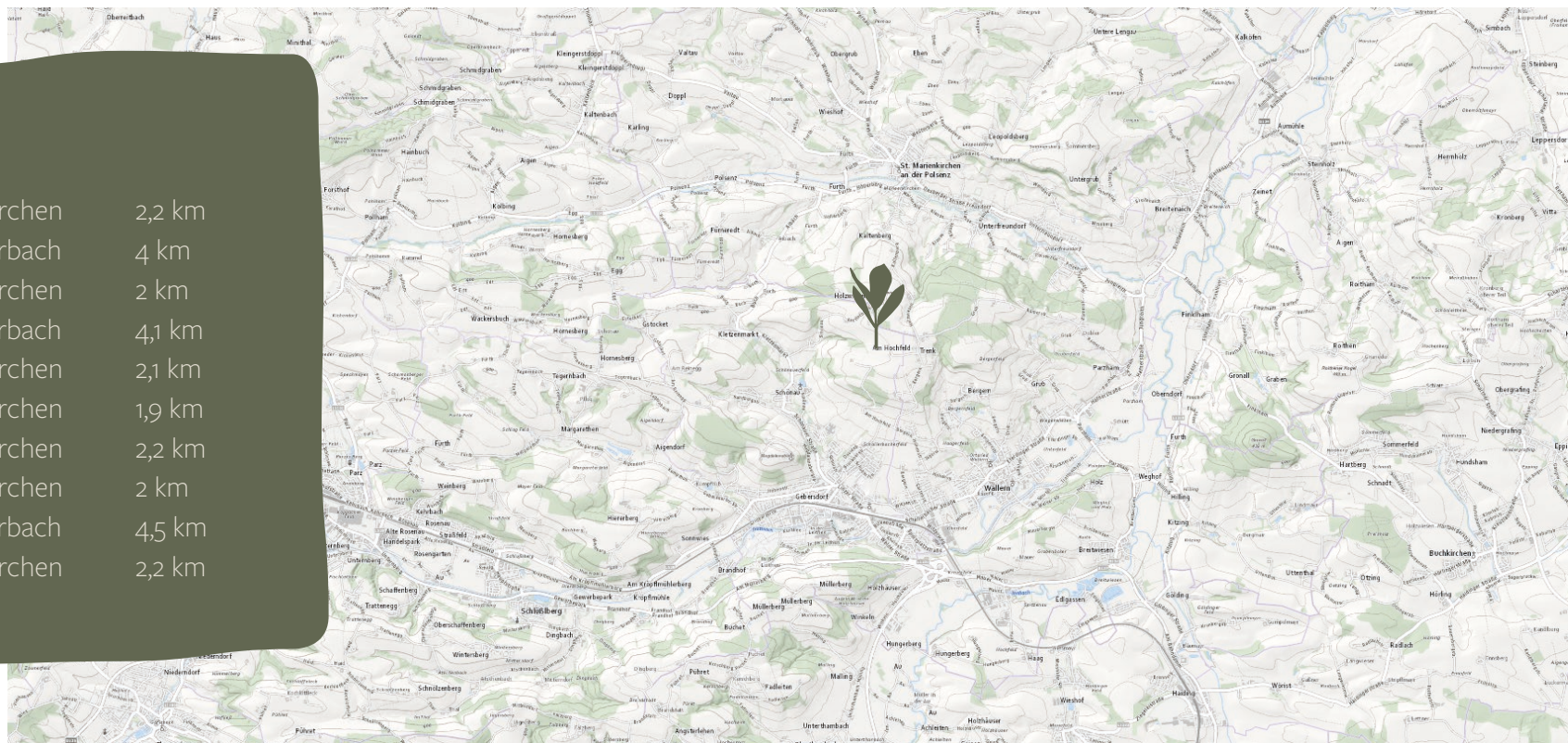
© C.Stadler/Bwag

© 2023 Copyright Naturpark Obst-Hügel-Land

TRAUMPLATZERL LAGE



Kindergarten:	St. Marienkirchen	2,2 km
Apotheke:	Bad Schallerbach	4 km
Arzt:	St. Marienkirchen	2 km
Bahnhof:	Bad Schallerbach	4,1 km
Volksschule:	St. Marienkirchen	2,1 km
Friseur:	St. Marienkirchen	1,9 km
Nahversorger:	St. Marienkirchen	2,2 km
Gastronomie:	St. Marienkirchen	2 km
Fitnessstudio:	Bad Schallerbach	4,5 km
Freibad:	St. Marienkirchen	2,2 km



Fahrzeit zu den umliegenden Städten:



13 min
Grieskirchen

6 min
Bad
Schallerbach



4 min
St. Marienkirchen
an der Polsenz

6 min
Wallern

18 min
Eferding

21 min
Wels

40 min
Linz

www.immobaer.at

TRAUMPLATZERL



TRAUMPLATZERL



TRAUMPLATZERL



TRAUMPLATZERL



KONTAKT

“Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Mag. Robert Haslehner

M +43 676 62 62 555

E robert.haslehner@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. 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.